

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Al margen Escudo del Estado de México.

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:	22400105050000T/0054/2022
FECHA:	22 DE JUNIO DE 2022
EXPEDIENTE:	DRVT/RLL/013/2022
MUNICIPIO:	LERMA
AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO Y COMERCIAL	

**De la Vega Guzmán Constructora, S. A. de C.V., Carretera Atarasquillo D.D.F.
No. 220, San José El Llanito, Municipio de Lerma, Estado de México.
E mail; Israel-aponte@hotmail.com
Teléfono: 55 66 95 57 020.
Presente.**

En atención a su solicitud recibida el 09 de mayo del 2022, con número de folio 2296/2022, expediente DRVT/RLL/013/2022, la cual fue atendida mediante los Oficios de Prevención No. 22400105050003T/024/2022, del 09 de mayo de 2022 y No. 22400105050003T/028/2022, del 26 de mayo de 2022, dando cumplimiento el 16 de junio de 2022, para obtener la autorización del condominio horizontal habitacional tipo residencial alto y comercial, para 29 áreas privativas con 29 viviendas y 5 áreas privativas con locales comerciales, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Carretera Atarasquillo D. D.F. No. 220
Colonia o Localidad	San José el Llanito
Municipio	Lerma
Superficie	20,151.00 M2
Condominio de tipo	Habitacional Residencial Alto y Comercial

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 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 XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.38, 5.40, 5.41, 5.49 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 septiembre de 2020, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 07 julio del 2021; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10, 13 fracción II y III 14 fracción I, 16 fracción III y 17 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra vigente, artículo séptimo transitorio del decreto 191, por lo 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 Estado de México del 29 de septiembre del 2020 y;

CONSIDERANDO

- I. Que se presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional tipo residencial alto y comercial, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRVT/RLL/013/2022**, del 09 de mayo de 2022, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que, mediante escrito del 03 de mayo de 2022, el C. Arturo Israel Aponte Álvarez, apoderado legal, declara bajo protesta de decir verdad que todos los datos y los documentos que se presentan para integrar al expediente del trámite de condominio son verdaderos.

- III. Que la empresa De la Vega Guzmán Constructora, S. A. de C.V. acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización, mediante escritura número 72,102, Libro número 1501, del 26 de octubre de 2021, ante la fe del Licenciado Francisco Xavier Arredondo Galván, Notario Público número 173 de la Ciudad de México, donde se hace constar la compra-venta de un inmueble a favor de De la Vega Guzmán Constructora, S.A. de C.V. inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo los siguientes datos registrales: Folio real electrónico 00009478, trámite 124884, del 25 de noviembre de 2021.
- IV. Que la empresa De la Vega Guzmán Constructora, S.A. de C.V. acredita su legal existencia mediante escritura número 31,548 de fecha 01 de diciembre de 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Alfredo Caso Velázquez, notario número diecisiete del Estado de México con residencia en Tlalnepantla, inscrita en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil electrónico número cuatrocientos cincuenta y nueve mil setecientos treinta y siete.
- V. Que mediante escritura número 118,579, Volumen 2,129, folio 140, del 19 de abril de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Leonardo Alfredo Beltran Balderas, Notario Público 96, con residencia en Netzahualcoyotl del Estado de México, se hace constar el poder general que otorga De la Vega Guzmán Constructora, S.A. de C.V., en favor de Arturo Israel Aponte Alvarez.
- VI. Que el C. Arturo Israel Aponte Alvarez se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1218927086, con vigencia al año 2024.
- VII. Que exhibe oficio número DDU/366/2022 del 25 de mayo de 2022 la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Lerma, Estado de México relativo al cambio de uso de suelo con Normas para un Condominio Residencial con 29 viviendas y 5 comercios, con un uso general del suelo de Habitacional 200A, 417A y N-BOS-P, con un lote mínimo de 120.00 m2 y frente mínimo de 7, para 29 viviendas y 5 comercios, lo que permite el desarrollo del condominio horizontal con el número de lotes y usos pretendidos.
- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Lerma, Estado de México expidió la Constancia de Alineamiento y número oficio folio 125, expediente 307/21, del 26 de mayo de 2022, en donde se contemplan las restricciones de construcción por vialidad y por uso de suelo N-BOS-P en una superficie de 1,216.340, de acuerdo al plan municipal de desarrollo urbano vigente del municipio de Lerma y el número oficial del predio modtivo de trámite es el 220.
- IX. Que presenta oficio DG/0428/2022, de fecha 07 de abril de 2022, emitido por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Lerma, en el que se emite el dictamen de factibilidad de dotación de los servicios de agua potable, descarga de aguas residuales, pluviales y saneamiento.
- X. Que presentaron Factibilidad del Servicio de energía eléctrica, mediante el oficio número 0283/2022, del 28 de marzo de 2022, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Sur, Zona Tenango donde informa que es factible suministrar el servicio de energía eléctrica.
- XI. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes con el folio real electrónico 00009478, trámite 131390, del 18 de mayo de 2022, en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XII. Que presentaron el Plano Topográfico con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, así como la localización del predio original en una imagen satelital.
- XIII. Que presentaron el plano del proyecto de condominio con la distribución proyectada, señalando restricciones federales, estatales y municipales, en su caso.

Por lo anterior y de conformidad con el artículo 10 fracción XI del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra y con los artículos 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO: Se autoriza a la empresa De la Vega Guzmán Constructora, S.A. de C.V., Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto y Comercial para 29 viviendas y 5 locales comerciales en un predio con una superficie de 20,151.00 m² (veinte mil ciento cincuenta y un metros cuadrados), ubicado en carretera Atarasquillo D. D. F., número 220, San José El Llanito, Lerma, Estado de México, 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 DE LA SUBDIVISIÓN		
Número de lote.	Superficie M ²	Uso.
Lote Único	20,151.00	Habitacional y N-BOS-P

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS			
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO	No. DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	382.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 2	221.56	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 3	250.94	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4	276.21	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 5	219.73	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 6	249.68	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 7	199.55	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 8	251.98	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 9	250.92	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 10	277.05	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 11	221.52	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 12	249.07	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 13	279.70	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 14	239.08	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 15	301.52	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 16	257.76	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 17	259.88	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 18	258.98	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 19	257.81	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 20	259.49	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 21	251.13	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 22	250.87	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 23	255.98	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 24	260.97	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 25	267.46	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 26	257.22	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 27	258.91	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 28	256.31	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 29	3,759.80	HABITACIONAL	1
SUB TOTAL HABITACIONAL	10,983.08	HABITACIONAL	29 VIVIENDAS
SUPERFICIE COMERCIAL			
LOCAL COMERCIAL 1	267.411	COMERCIAL	1
LOCAL COMERCIAL 2	282.211	COMERCIAL	1
LOCAL COMERCIAL 3	283.784	COMERCIAL	1
LOCAL COMERCIAL 4	299.569	COMERCIAL	1
LOCAL COMERCIAL 5	235.753	COMERCIAL	1
SUBTOTAL COMERCIAL	1,368.728	COMERCIAL	5 COMERCIOS
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	12,351.808	HABITACIONAL Y COMERCIAL	29 VIVIENDAS y 5 LOCALES COMERCIALES

CUADRO DE ÁREAS COMUNES	
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A. V. R. U. C. 1)	77.106 m2
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A. V. R. U. C. 2)	21.498 m2
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A. V. R. U. C. 3)	143.529 m2
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A. V. R. U. C. 4)	111.410 m2
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A. V. R. U. C. 5)	1,049.446 m2
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A. V. R. U. C. 6)	691.203 m2
VIALIDAD PRIVADA "A"	3,302.12 m2
VIALIDAD PRIVADA "B"	916.04 m2
CASETA DE VIGILANCIA	68.56 m2
SERVICIOS	7.94 m2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS 1	79.00 m2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS 2	115.00 m2
TOTAL	6,582.852 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	12,351.808 m2
SUPERFICIE TOTAL DE VIALIDAD PRIVADA "A" Y "B"	4,218.16 m2
SUPERFICIE TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA VISITAS 1 Y 2	194.00 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN 1,2,3,4,5 Y 6	2,094.192 m2
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	68.56 m2
SUPERFICIE DE SERVICIOS TABLEROS, CONTENEDORES DE BASURA	7.94 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	18,934.66 m2
RESTRICCIÓN DE CONSTRUCCIÓN USO DE SUELO N-BOS-P	1,216.340 m2
SUPERFICIE DEL PREDIO	20,151.00 m2
NÚMERO DE VIVIENDAS	29
NÚMERO DE LOCALES COMERCIALES	5
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	34
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	15

TERCERO.- Los planos de condominio anexos autorizados (1-2 Y 2-2), forman parte integral de la presente autorización.

CUARTO.- Los lotes resultantes y áreas privativas de la presente autorización se sujetaran entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Lerma
Zona:	Habitacional Densidad 200-A, 417-A y N-BOS-P
Clave:	200-A, 417-A y N-BOS-P
Uso del suelo que se autoriza:	29 viviendas y 5 comercios
Superficie máxima de desplante	70% de la superficie del predio

Intensidad máxima de construcción	2.1 veces el área del predio.
Superficie máxima sin construir	30% de la superficie del predio
Altura máxima:	5 niveles o 15.00 metros sobre el nivel de desplante
Lote mínimo:	120.00 m2 de superficie con un frente mínimo de 7.00 metros lineales
Cajones de Estacionamiento:	De 75 a 120 m2 por vivienda 2 cajones
La superficie de 1,216.340 destinada a N-BOS-P (BOSQUE NATURAL PROTEGIDO) deberá conservar como tal y queda estrictamente prohibido el uso habitacional y quedará restringido a cualquier tipo de construcción.	

QUINTO: De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Que deberán cubrirse los derechos que se generaron por la autorización de Condominio horizontal habitacional tipo residencial alto por la cantidad de \$ 230,094.73 (doscientos treinta mil noventa y cuatro pesos 73/100 M.N.) de conformidad con el artículo 145 fracciones III del Código Financiero del Estado de México y Municipios.
2. Que deberán cubrirse los derechos que se generaron por la autorización de Condominio comercial por la cantidad de \$ 58,750.93 (cincuenta y ocho mil setecientos cincuenta pesos 93/100 M.N.) de conformidad con el artículo 145 fracciones III del Código Financiero del Estado de México y Municipios.
3. Una vez que se realicen los pagos de referencia, deberá presentarse ante esta dependencia original y copias simples para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
4. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI incisos C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado México deberá realizar la publicación de la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo no mayor de 30 días a partir de su emisión, debiendo informarse a la Secretaría el cumplimiento en el mismo término.
5. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI incisos A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado México, deberá inscribir el presente Acuerdo y el Planos de Condominio en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de su emisión debiendo comprobar dicha inscripción en el mismo término.
6. Con fundamento en el artículo 114 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado México Con fundamento en el 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.

De las áreas de donación.

7. De conformidad con los artículos 5.38 fracciones X, inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracciones V, inciso E), VI, inciso inciso C), VI inciso C), VIII, 111 y 114 fracción VI, inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, está obligada a ceder a título gratuito, áreas de donación al Municipio y al Estado y ejecutar obras de equipamiento urbano de la siguiente manera:

POR EL USO HABITACIONAL			
DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	29	15.00	435.00 m ²
Estatal		10.00	290.00 m ²

POR EL USO COMERCIAL			
DONACIÓN	ÁREA ENAJENABLE	PORCENTAJE DE ÁREA ENAJENABLE	TOTAL
Municipal	1,368.728 m ²	4%	54.75 m ²
Estatal		3%	41.06 m ²

8. Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X, inciso b) del Código Administrativo del Estado de México, 62 fracción IV, incisos A), B), C), D) y E), 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá ejecutar Obras de Equipamiento Urbano Municipal y Equipamiento Urbano Regional de la siguiente manera:

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
POR USO HABITACIONAL			
Jardín de Niños 4 aulas	14.036 m2	\$6,583.80	\$92,410.217
Escuela Secundaria con 16 aulas	50.112 m2	\$6,912.97	\$346,422.753
Jardín Vecinal de 4,000 m2	116.000 m2	\$493.02	\$57,190.320
Zona Deportiva y Juegos Infantiles de 8,000 m2:	139.200 m2	\$566.76	\$78,892.99
4,800 m2 Zona Deportiva (60%)	92.800 m2	\$566.76	\$52,595.33
3,200 m2 Juegos Infantiles (40%).			
POR USO COMERCIAL			
CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Guardería de 1 m ² por cada 200 m ² de superficie vendible.	6.844 m2	\$8,016.08	\$54,859.166
Centro administrativo de servicios de 1 m ² por cada 200 m ² de superficie vendible.	6.844 m2	\$8,369.84	\$57,280.172
TOTAL			\$739,650.947

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR M2	COSTO DIRECTO TOTAL
POR USO HABITACIONAL			
Obra de equipamiento urbano regional: En 250 m2 de construcción.	7.250 m2	\$7,491.04	\$54,310.74
POR USO COMERCIAL			
Obra de equipamiento urbano regional: 1 m2 de construcción por cada 200 m2 de superficie vendible.	6.844 m2	\$7,491.04	\$51,266.013
TOTAL			\$105,576.087

9. En el caso de condominios cuyos titulares estén obligados a otorgar áreas de donación y realizar obras de equipamiento urbano y urbanización, deberán formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación a favor del Estado o municipio ante Notario Público, con la firma del documento correspondiente previo a que se

constate en el acta de supervisión el setenta y cinco por ciento del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria; El tiempo de realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, será conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras, lo anterior con fundamento en el artículo 114, fracción VI inciso D), numeral 1 y VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Con fundamento en el artículo 111 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 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 Código y el presente Reglamento, en el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado.

De los proyectos ejecutivos

10. 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 se presenten a la Dirección General de Operación y Control Urbano la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes, de las obras de urbanización.

De las Obras de urbanización

11. Que con fundamento en los artículos 110 y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2, 4, 7 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, se deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente, y serán:

I.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- 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.

Las obras de urbanización al interior de los condominios 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.

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.

Se 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, en base a la factibilidad de los servicios DG/428/2022, del 07 de abril de 2022.

- III. Con fundamento en el artículo 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, se deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- IV. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 7, 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 se deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
- V. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos punto veinte metros de altura.
- VI. De conformidad con lo establecido en el artículo 109, fracción II, penúltimo párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el condominio horizontal de más de diez viviendas deberá contemplar al menos la construcción de caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua entre otras.
- VII. Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la definición de los tiempos de realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, se acordará conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras

SÉXTO: Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, al solicitar la autorización para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización, otorgará fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México que garantice la ejecución de las obras de urbanización, Infraestructura Primaria y equipamiento urbano por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$5,670,154.28 (cinco millones seiscientos setenta mil ciento cincuenta y cuatro pesos 28/100 M.N.) Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva.

Del pago de supervisión

SÉPTIMO : De acuerdo a lo establecido en los artículos 114 fracción V inciso D) numeral 2, 132 inciso D) 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, se pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$99,766.65 (noventa y nueve mil setecientos sesenta y seis pesos 65/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo 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, el cual deberá ser presentado al momento de solicitar inicio de obras de urbanización y apertura de bitácora.

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

OCTAVO : Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, se otorgará a favor del Municipio de Lerma, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual 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 establecen los artículos 73 fracción II, 114 fracción VI, inciso D), numeral 3 y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá con base al valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega, la cual se actualizará anualmente 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 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 5.38 fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 114 Fracción VI, inciso D) numeral 6, 116 y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la empresa De la Vega Guzmán Constructora, S.A. de C.V., que deberá solicitar autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, de equipamiento urbano y enajenación de áreas privativas señaladas en la autorización del condominio, dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", el titular de la autorización en cinco días hábiles posteriores a la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización y equipamiento urbano deberá solicitar se proceda a abrir la bitácora de supervisión correspondiente, 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. El Titular o Representante Legal deberá obtener autorización de la Secretaría para enajenar el cincuenta por ciento restante de las áreas privativas, por medio de dos permisos subsecuentes del veinticinco por ciento cada uno de ellos, para expedir el segundo permiso de venta de lotes, deberá acreditar un avance físico del setenta y cinco por ciento y el último permiso de venta por el veinticinco por ciento restante se otorgará, cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento, así como de Infraestructura Primaria, a la solicitud de enajenación de áreas privativas, el Titular o Representante Legal, deberá acompañar el informe de avance físico de las obras ejecutadas y registradas en el Acta de Supervisión, así como la relación de las áreas privativas que se pretende enajenar.

DÉCIMO: Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI, inciso a), del Código Administrativo del Estado de México, 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, en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda y compradores de lotes en bloque.

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, misma que deberá contener como mínimo, el tipo del desarrollo urbano y la fecha de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México, 71 fracción VII, 116 fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de

oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por la Dirección General de Operación y Control Urbano.

DÉCIMO SEGUNDO: Queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como en los planos de condominio (1-2 y 2-2) que forman parte integral de esta autorización, del mismo modo, se deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura del desarrollo, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de las áreas privativas, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano y el Municipio de Lerma, de conformidad con lo establecido por los artículos 5.38 fracción X inciso o) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 48 fracción IV y 110 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO TERCERO: Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la empresa **De la Vega Guzmán Constructora, S. A. de C.V.**, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización y las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO CUARTO: El presente acuerdo de autorización no habilita a sus titulares 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 QUINTO: Previo aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido por el Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO SEXTO: El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional tipo residencial alto y comercial, ubicado Carretera Atarasquillo D.D.F. No. 220, San José El Llanito, Municipio de Lerma, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente al en que surta efectos la notificación del acuerdo de autorización y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 31 fracción I, 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 SÉPTIMO.- Con fundamento en el artículo 109 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente los condominios serán administrados en términos del Código, la Ley que regula el Régimen de Propiedad en condominio y las demás disposiciones jurídicas aplicables

DÉCIMO OCTAVO.- Con fundamento en el artículo 109 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente no podrá incrementarse el número autorizado de viviendas o áreas privativas, ni subdividirse estas.

DÉCIMO NOVENO .- 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 161, 162, 163 DEL Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

VIGÉSIMO.- La presente, 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. Lic. Anabel Dávila Salas.- Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno Directora General De Operación y Control Urbano.
Lic. José María Torres Alcántara.- Residente Local Lerma.
Folio: 3123/2022
Expediente: DRVT/RLL/013/2022.