

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO MARIO FERNANDO RUÍZ FARFÁN, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO "ALKYMIA", UBICADO EN CALLE JAIME NUNÓ NÚMERO 1500 PONIENTE, BARRIO DE SANTA CRUZ OCOTITLÁN, EN EL MUNICIPIO DE METEPEC, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de Toluca.

Número de autorización:	23000105050000T/0264/2023
Fecha de expedición:	05 de diciembre de 2023
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México
Expediente:	DRVT/RLTOL/139/2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO "ALKYMIA"

C. Mario Fernando Ruiz Farfán.
Calle Vicente Guerrero No. 334,
Barrio de San Mateo, C.P. 52140,
Municipio de Metepec, Estado de México.
Teléfono: 722 138 7971
Correo electrónico: galdys-89@outlook.com
P r e s e n t e :

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/139/2022, para obtener la autorización de condominio vertical habitacional de tipo medio, con un total de 29 departamentos para 29 viviendas, con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Jaime Nunó número 1500 poniente.
Colonia:	Barrio de Santa Cruz Ocotitlán.
Municipio:	Metepec, Estado México.
Superficie:	6,203.00 m ²
Condominio de tipo:	Vertical 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; 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 11 de septiembre del 2023; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; 3, 4, 6, 8, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 01 de septiembre de 2020, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracciones I y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura), 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 (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura) 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;

C O N S I D E R A N D O

- I. Que presenta formato único de condominio vertical habitacional de tipo medio, con 29 departamentos para 29 viviendas, denominado "Alkymia", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/139/2023, 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 instrumento número 33,239, volumen ordinario 1,417, del 08 de octubre de 2018, pasado ante la fe del Doctor en Derecho Carlos Cesar Augusto Mercado Villaseñor, Titular de la Notaría Pública No. 87 del Estado de México, mediante el cual hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte el C. Máximo Venegas Esquivel como "La parte vendedora" y el C. Mario Fernando Ruíz Farfán como "la parte compradora", respecto al terreno de labor ubicado en la colonia Ocotitlán, Municipio de Metepec,

Estado de México, con una superficie de 6,203.00 m²; el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico 00262669, número de trámite 526885, del 06 de diciembre de 2018.

- III. Que mediante escritura pública número 8,550, volumen ordinario CXVII, folios del 092 al 093, del 09 de febrero de 2022, pasada ante la fe de la Licenciada María Josefina Santillana Martínez, Titular de la Notaría Pública No. 120 del Estado de México y Notaría del Patrimonio Inmueble Federal, mediante la cual se hace constar los poderes generales que otorga el C. Mario Fernando Ruíz Farfán del siguiente modo: al C. Mario Alberto Ruíz Farfán, poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y actos de dominio; y a la **C. Gladys Hernández Silva, poder general para actos de administración** en cuanto a su objeto, ambos con una vigencia de tres años contados a partir de la fecha de su otorgamiento.
- IV. Que el C. Mario Fernando Ruíz Farfán, acredita su personalidad con credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1691050659, con vigencia al 2027.
- V. Que la C. Gladys Hernández Silva, acredita su personalidad con credencial para votar, expedida por el Instituto Federal Electoral, número IDMEX1176500462, con vigencia al 2024.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Metepec, emitió el acuerdo de autorización número DDUMOP/DUM/CUS/63/2021, del 22 de diciembre del 2021, mediante el cual se autoriza el cambio de densidad de 18 viviendas a 29 departamentos, cada uno con una superficie de 110.00 m² y altura de 3 niveles o 13.50 metros a 5 niveles o 15.50 metros y un sótano, a favor del C. Mario Fernando Ruíz Farfán, para desarrollar un condominio vertical en el predio ubicado en Jaime Nunó número 1500 poniente, Barrio de Santa Cruz, Santa María Magdalena Ocotitlán, Metepec, Estado de México.
- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del H. Ayuntamiento Constitucional de Metepec, mediante oficio número DDUyM/SPU/4140/2022, folio 2213/2022, CUS/179/2021, del 13 de diciembre de 2022, emite prórroga por una sola vez del acuerdo de autorización número DDUMOP/DUM/CUS/63/2021, del 22 de diciembre de 2021, referido en el numeral anterior, la cual tendrá una vigencia hasta el 22 de diciembre del 2023.
- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del H. Ayuntamiento de Metepec, emitió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial número de expediente 1360/2023, del 07 de marzo de 2023, donde se señala que el predio ubicado en calle Jaime Nunó número 1500 poniente, Barrio de Santa Cruz Ocotitlán, municipio de Metepec, Estado de México, tiene frente a vía pública por vialidad en proyecto de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Metepec y la quincuagésima sesión ordinaria de cabildo del ayuntamiento de Metepec; y cuenta con restricción absoluta de construcción por donación gratuita por la calle Jaime Nunó.
- IX. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Metepec, emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario mediante oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/1163/2021, del 14 de diciembre de 2021, exclusivamente para un cambio de densidad para condominio vertical de tipo medio para 29 viviendas, en el predio ubicado en la calle Jaime Nunó, Colonia Barrio de Santa Cruz Ocotitlán, Municipio de Metepec, Estado de México.
- X. Que la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, a través del Ing. Christian Morales Chávez, Jefe del Departamento de Planeación Zona Tenango, mediante oficio número OAS-DPL-ZT-892/2022, del 15 de diciembre del 2022, informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica al "Condominio Vertical Horizontal (Condominio Alkymia)", en domicilio calle: Jaime Nunó No. 150 Pte, Col: Bo. D Santa Cruz Ocotitlán, Municipio: Metepec, Estado de México.
- XI. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), emitió el certificado de libertad o existencia de gravámenes bajo el folio real electrónico 00262669, trámite 764582, del 24 de mayo de 2023, en el cual no se reportan gravámenes o limitantes para el lote que nos ocupa.
- XII. Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM de los predios que nos ocupan.
- XIII. Que presentó el plano de distribución de las áreas del condominio en original y medio magnético.
- XIV. Que presenta los planos arquitectónicos de los prototipos de vivienda en planta baja y planta tipo.
- XV. 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, de conformidad con los artículos 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 12 fracciones I, III y IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura), se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza al **C. Mario Fernando Ruíz Farfán**, el condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "Alkymia", como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 6,203.00 m² (Seis mil doscientos tres metros cuadrados), ubicado en calle Jaime Nunó número 1500 poniente, Barrio de Santa Cruz Ocotitlán, municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 29 departamentos para 29 viviendas de tipo medio, 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

LOTE/PREDIO	SUPERFICIE	RESTRICCIÓN	SUPERFICIE ÚTIL	USO
LOTE ÚNICO	6,203.00 m ²	52.97 m ²	6,150.03 m ²	H.333.A

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (M ²)	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
Área Privativa 1	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 2	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 3	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 4	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 5	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 6	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 7	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 8	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 9	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 10	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 11	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 12	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 13	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 14	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 15	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 16	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 17	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 18	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 19	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 20	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 21	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 22	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 23	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 24	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 25	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 26	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 27	110.00	HABITACIONAL	1

Área Privativa 28	110.00	HABITACIONAL	1
Área Privativa 29	110.00	HABITACIONAL	1
TOTAL	3,190.00	HABITACIONAL	29

CUADRO DE ÁREAS POR NIVEL

CUADRO DE ÁREAS EN SÓTANO	
ÁREAS COMUNES	SUPERFICIE (m²)
Circulación vehicular en estacionamiento	551.20 m ²
Áreas verdes y recreativas de uso común	264.55 m ²
Cubo de elevador	6.85 m ²
Cubo de escaleras	17.65 m ²
Pasillos	60.00 m ²
<i>Subtotal áreas comunes</i>	900.25
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m²)
Estacionamiento (56 cajones, del 1 al 56)	810.00 m ²
TOTAL ÁREAS PRIVATIVAS Y COMUNES	1,710.25 m²

CUADRO DE ÁREAS EN PLANTA BAJA (N1)			
ÁREAS COMUNES		SUPERFICIE (m²)	
Vialidad privada		524.69	
Rampas de acceso a estacionamiento		274.79	
Pasillos		97.71	
Cubo de escalera		17.65	
Cubo de elevador		6.85	
Área sin uso (vacío)		951.93	
Estacionamiento de visitas "E.V." (8 cajones)		104.00	
Caseta de vigilancia "C.V."		13.26	
Cuarto de máquinas "C.M."		11.62	
Cuarto de basura "C.B."		17.64	
Medidores		3.25	
Amenidades		110.00	
Estacionamiento servicios		27.28	
Áreas verdes y recreativas de uso común (1)		3,380.60	
Áreas verdes y recreativas de uso común (2)		19.93	
Áreas verdes y recreativas de uso común (3)		20.02	
Áreas verdes y recreativas de uso común (4)		7.08	
Áreas verdes y recreativas de uso común (5)		4.75	
Áreas verdes y recreativas de uso común (6)		6.98	
<i>Subtotal áreas</i>		5,600.03	
AREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m²)	USO	NO. DE VIVIENDAS
1	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
2	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
3	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
4	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
5	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
Total	550.00 m ²	HABITACIONAL	5
TOTAL A. PRIVATIVAS Y COMUNES		6,150.03 m²	

CUADRO DE ÁREAS EN NIVEL 2			
ÁREAS COMUNES		SUPERFICIE (m²)	
Pasillos		61.48	
Cubo de escalera		17.65	
Cubo de elevador		6.85	
<i>Subtotal áreas</i>		85.98	
AREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m²)	USO	NO. DE VIVIENDAS
6	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
7	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
8	110.00 m ²	HABITACIONAL	1

9	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
10	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
11	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
Total	660.00 m ²	HABITACIONAL	6
TOTAL A. PRIVATIVAS Y COMUNES		745.98 m²	

CUADRO DE ÁREAS EN NIVEL 3			
ÁREAS COMUNES		SUPERFICIE (m²)	
Pasillos		61.48	
Cubo de escalera		17.65	
Cubo de elevador		6.85	
<i>Subtotal áreas</i>		85.98	
AREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m²)	USO	NO. DE VIVIENDAS
12	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
13	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
14	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
15	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
16	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
17	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
Total	660.00 m ²	HABITACIONAL	6
TOTAL A. PRIVATIVAS Y COMUNES		745.98 m²	

CUADRO DE ÁREAS EN NIVEL 4			
ÁREAS COMUNES		SUPERFICIE (m²)	
Pasillos		61.48	
Cubo de escalera		17.65	
Cubo de elevador		6.85	
<i>Subtotal áreas</i>		85.98	
AREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m²)	USO	NO. DE VIVIENDAS
18	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
19	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
20	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
21	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
22	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
23	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
Total	660.00 m ²	HABITACIONAL	6
TOTAL A. PRIVATIVAS Y COMUNES		745.98 m²	

CUADRO DE ÁREAS EN NIVEL 5			
ÁREAS COMUNES		SUPERFICIE (m²)	
Pasillos		61.48	
Cubo de escalera		17.65	
Cubo de elevador		6.85	
<i>Subtotal áreas</i>		85.98	
AREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m²)	USO	NO. DE VIVIENDAS
24	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
25	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
26	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
27	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
28	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
29	110.00 m ²	HABITACIONAL	1
Total	660.00 m ²	HABITACIONAL	6
TOTAL A. PRIVATIVAS Y COMUNES		745.98 m²	

CUADRO DE ÁREAS AZOTEA	
ÁREAS COMUNES	SUPERFICIE (m²)
Superficie sin uso	715.72
Cubo de escalera	24.50
Cubo de elevador	5.76
TOTAL	745.98 m²

CUADRO DE ÁREAS GENERALES

Superficie de áreas privativas en Nivel 1	550.00 m ²
Superficie de vialidad privada	524.69 m ²
Superficie de rampas de acceso a estacionamiento	274.79 m ²
Superficie de pasillos	97.71 m ²
Superficie de cubo de escalera	17.65 m ²
Superficie de cubo de elevador	6.85 m ²
Superficie de área sin uso (vacío)	951.93 m ²
Superficie estacionamientos de visitas "E.V." (8 cajones)	104.00 m ²
Superficie de caseta de vigilancia "C.V."	13.26 m ²
Superficie de cuarto de maquinas "C.M."	11.62 m ²
Superficie de cuarto de basura "C.B."	17.64 m ²
Superficie de medidores	3.25 m ²
Superficie de amenidades	110.00 m ²
Superficie de estacionamiento servicios	27.28 m ²
Superficie de áreas verdes y recreativas de uso común (1), (2), (3), (4), (5), (6)	3,439.36 m ²
Superficie total del condominio	6,150.03 m ²
Superficie de restricción	52.97 m ²
Superficie total del lote	6,203.00 m ²
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS:	29
TOTAL DE VIVIENDAS:	29
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	58
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	8

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

CONFORME AL ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DDUMOP/DUM/CUS/63/2021	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Meteppec
Zona:	Habitacional con densidad 333
Clave:	H.333.A
Densidad autorizada:	29 departamentos
Superficie de cada departamento:	110.00 m ²
Altura autorizada:	5 niveles o 15.00 metros y un sótano

TERCERO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del condominio por las 29 viviendas de tipo medio, la cantidad de \$45,126.90 (Cuarenta y cinco mil ciento veintiséis pesos 90/100 m.n.); una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple del recibo para cotejo que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
3. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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

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

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampa, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

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

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base en el Dictamen de Factibilidad de Agua Potable y Drenaje, emitido con el oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/1163/2021, del 14 de diciembre de 2021.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base en la factibilidad de los servicios otorgada por la Comisión Federal de Electricidad, mediante el oficio número OAS-DPL-ZT-892/2022, del 15 de diciembre del 2022.

5. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Metepec por el control para el establecimiento del **sistema de agua potable la cantidad de \$44,401.45 (Cuarenta y cuatro mil cuatrocientos un pesos 45/100 m.n.)**, por el tipo habitacional medio y por el control para el establecimiento del sistema de **alcantarillado pagará la cantidad de \$48,069.39 (Cuarenta y ocho mil sesenta y nueve pesos 39/100 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), 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.
8. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.50 y 5.38 fracción X, inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracciones V, inciso D) y VI, inciso B), 60, 62 fracción IV, 111 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento correspondiente desarrollo serán:

III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberán 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, deberán 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 treinta días contados a partir de la fecha de publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	m ² /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

Deberán 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

Deberán 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 doce 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 117 fracción V, 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 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 les fija un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presenten 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 117 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente un plazo que no excederá de 112 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 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, otorgarán 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 **\$1'794,554.26 (Un millón setecientos noventa y cuatro mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 26/100 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 115 fracción V, inciso E) numeral 2 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 **\$35,891.09 (Treinta y cinco mil ochocientos noventa y un pesos 09/100 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 **\$1'794,554.26 (Un millón setecientos noventa y cuatro mil quinientos cincuenta y cuatro pesos 26/100 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 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, otorgarán 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 115 fracción VI inciso J), 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán 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. Deberán 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.**

El **C. Mario Fernando Ruíz Farfán** queda obligado 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 anexo a esta autorización.

Del mismo modo, 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 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

**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 "Alkymia", ubicado en calle Jaime Nunó número 1500 poniente, Barrio de Santa Cruz Ocotitlán, municipio de Metepec, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

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

**DÉCIMO
NOVENO.**

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

A u t o r i z a

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/139/2023.
Folio DGOyCU: 7121/2023.
Archivo/Minutario.
DNSH/VJCB/NFHB.