

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A BANCA MIFEL, S.A.I.B.M. GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 5877/2022 GFM, LA SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HABITACIONAL MIXTO TIPO POPULAR DENOMINADO COMERCIALMENTE "HORIZONTE" UBICADO EN CALLE ISMAEL REYES RETANA, NÚMERO 40, COLONIA CENTRO, MUNICIPIO DE JILOTEPEC, 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.

NÚMERO DE OFICIO:	23000105050000T/0298/2023
LUGAR DE EXPEDICIÓN:	Toluca, Estado De México.
FECHA:	11 de diciembre de 2023.
EXPEDIENTE:	DRVT/RLA/OAJ/014/2023
MUNICIPIO:	Jilotepec, Estado de México.

ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN DEL LOTE B3 Y CONDOMINIO HABITACIONAL MIXTO TIPO POPULAR DENOMINADO "HORIZONTE" EN EL LOTE B3-B RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN

Banca Mifel, S.A.I.B.M. Grupo Financiero Mifel, fiduciario del Fideicomiso 5877/2022 GFM, representado legalmente por el C. Leonardo Galicia Rosas.

Domicilio: Calle Ismael Reyes Retana, número 40, Colonia Centro, Municipio de Jilotepec, Estado de México.

E mail: lapoug Galicia@gmail.com

Teléfono: 7223355087

Presente.

En atención a su solicitud recibida el 11 de septiembre del 2023, en la Ventanilla única de la Dirección General de Operación y Control Urbano, con número de expediente DRVT/RLA/OAJ/014/2023, para obtener la autorización de Subdivisión en 3 lotes resultantes y Condominio Habitacional Mixto Tipo Popular denominado "Horizonte", para 28 áreas privativas y alojar 28 viviendas, en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Calle Ismael Reyes Retana, número 40
Colonia o Localidad	Centro
Municipio	Jilotepec, Estado de México
Superficie	43,184.23 m ²

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, 2, 4, 15, 23 fracción VIII, 38 y 39 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 1.1 fracción IV, 1.2, 1.4, 1.8 y 1.10 del Libro Primero del Código Administrativo del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 50 fracción I inciso B), 55, 109, 110, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre del 2020, así como sus reformas y adiciones publicadas en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del 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", "Dirección Regional Valle de Toluca", "Residencias Locales y;

CONSIDERANDO

- I. Que el C. Leonardo Galicia Rosas, presenta formato único de solicitud de subdivisión del lote B-3 y Condominio Habitacional Mixto Tipo Popular en el lote B3-B resultante de la subdivisión, según consta en la documentación que

se encuentra en el expediente número **DRV/RLA/OAJ/014/2023** del 11 de septiembre del 2023, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- II. Que presenta escrito en donde el C. Leonardo Galicia Rosas, declara bajo protesta de decir verdad, que todos los datos y los documentos que se presentan para integrar el expediente del trámite de subdivisión y condominio mixto son verdaderos.
- III. Que acredita la propiedad de los predios objeto de la presente autorización mediante el instrumento número 5,542 (cinco mil quinientos cuarenta y dos), volumen ordinario 306 (trescientos seis), pasada ante la fe del Doctor Luis Alberto Domínguez González, Titular de la Notaría número 134 (ciento treinta y cuatro) del Estado de México, con residencia en Atizapán de Zaragoza, donde se hace constar la protocolización del acuerdo de fusión, subdivisión por causa de utilidad pública, subdivisión resultante del lote B y Condominio Vertical Habitacional Tipo Popular, denominado "PANORAMA" en el Lote B1 resultante de la subdivisión y protocolización de la memoria descriptiva y la declaración unilateral de la voluntad para la lotificación de 8 (ocho) áreas privativas, que constituyen el Condominio Vertical Habitacional Tipo Popular, denominado "PANORAMA", a solicitud de "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL como fiduciario en el Fideicomiso identificado con el número "5877/2022" (cinco mil ochocientos setenta y siete diagonal dos mil veintidós), por medio del cual queda subdividido el LOTE "B" resultante de la subdivisión por causa de utilidad pública, para formar TRES LOTES identificados como "LOTE B1" (B UNO), LOTE "B2" (B DOS) y LOTE "B3" (B TRES), así como de los Planos Autorizados que forman parte del mismo, debidamente inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Jilotepec, bajo los siguientes datos registrales: Folio real electrónico: 00043338, número de trámite: 52684, de fecha 05 de septiembre de 2023.
- IV. Que mediante instrumento número 105,989 (ciento cinco mil novecientos ochenta y nueve), Libro 1,828 (mil ochocientos veintiocho) del protocolo ordinario, folio 365,518 (trescientos sesenta y cinco mil quinientos dieciocho), del 11 de octubre del 2022, ante la fe del licenciado Guillermo Oliver Bucio, titular de la Notaría número 246 (doscientos cuarenta y seis), actuando en el protocolo de la Notaría número 212 (doscientos doce), de la que es titular el Licenciado Francisco I. Hugues Vélez, en el que también actúa la Licenciada Rosamaría López Lugo, titular de la Notaría número 223 (doscientos veintitrés) los tres por convenio de sociedad, donde se hace constar el contrato de fideicomiso de administración (en adelante, el "**Fideicomiso**" o el "**Contrato**" indistintamente) que celebran: (A), de una primera parte en lo personal y por su propio derecho la señora Ana Elena Ogarrio García Cuellar (quien según declara, también acostumbra usar su nombre como Ana Elena Ogarrio y García Cuellar), a quien en lo sucesivo se le denominará el FIDEICOMITENTE "A" con la comparecencia de "GASTRONÓMICA FUSIÓN", SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, (en lo sucesivo "GASTRONÓMICA FUSIÓN") representada en este acto por el administrador único, señor Luis Gerardo Sentíes Cortina, para los fines que más adelante se indican; (B) de una segunda parte "GRUPO CAYSIM", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por su administrador único, señor Carlos Zetune Nissan, a quien en lo sucesivo se le denominará el fideicomitente "B"; y (C) de una tercera y última parte "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, representado por sus delegadas fiduciarias, Licenciadas Viridiana Morales Martínez y Lizbeth Ariadna Camarillo López, en su carácter de Institución Fiduciaria, a quien en lo sucesivo se le denominará el "FIDUCIARIO".
- V. Que el señor Leonardo Galicia Rosas, acredita su personalidad, mediante poder general para actos de administración limitado en cuanto a su objeto sin facultad para delegar que otorga "Banca Mifel" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero MIFEL, representada por los licenciados Alejandro Pérez Lecuona y Carmen Esperanza Granados Chiu, otorgado en el instrumento número 108,711 (ciento ocho mil setecientos once), libro 1,879 (mil ochocientos setenta y nueve) del protocolo ordinario, folio 375,633 (trescientos setenta y cinco mil seiscientos treinta y tres), de fecha 22 de febrero del año 2023, otorgado ante la fe del Licenciado Guillermo Oliver Bucio, titular de la Notaría número 246 (doscientos cuarenta y seis), actuando en el protocolo de la Notaría número 212 (doscientos doce), de la que es titular el Licenciado Francisco I. Hugues Vélez, en el que también actúa la Licenciada Rosamaría López Lugo, titular de la Notaría número 223 (doscientos veintitrés), los tres por convenio de sociedad, con una vigencia de treinta y seis meses a partir de la fecha del presente instrumento.
- VI. Que el C. Leonardo Galicia Rosas, se identifica con copia de la credencial para votar número IDMEX1112698592, con vigencia al año 2024, expedida por el Instituto Federal Electoral.
- VII. Que de conformidad con lo establecido en la Licencia de uso de suelo número DDU/OU/LUS/105/2023 del 07 de septiembre de 2023, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Jilotepec, México, indica que el predio con superficie de 43,184.23 m² se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano con el siguiente uso de suelo: Habitacional densidad 333, Clave H333A, donde se establece un lote mínimo para subdivisión de 60.00 m² de superficie, con un frente mínimo de 4.00 metros lineales; altura máxima permitida 4 niveles o 11.50 metros a partir del nivel de desplante; superficie máxima de construcción 80%

de la superficie de cada lote, superficie mínima libre de construcción 20 % de la superficie de cada lote; intensidad máxima de construcción 3.2 veces la superficie de cada lote resultante.

- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Jilotepec, México, expidió la Constancia de Alineamiento y número oficial número DDU/ALINE/072/250/2023, del 07 de septiembre de 2023, en donde se contemplan restricciones aplicables al predio ubicado en Calle Ismael Reyes Retana, número 40, colonia Centro.
- IX. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Jilotepec, Estado de México, emite Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje, con número ODAPAS/JILO /DG/243/2023, del 08 de septiembre de 2023, expedido por el Ing. José Ángel Sandoval Vargas , Director General del O.D.A.P.A.S. de Jilotepec, México, el cual menciona que el inmueble denominado Lote B3, con una superficie de 43,184.23 m2, ubicado en calle Ismael Reyes Retana sin número, Colonia Centro, Municipio de Jilotepec, Estado de México, resultando POSITIVA la FACTIBILIDAD para la DOTACIÓN DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO, para trámites de subdivisión en las condiciones que presenta en este momento el predio.
- X. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Jilotepec, Estado de México, emite Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje, con número ODAPAS/JILO /DG/244/2023, del 08 de septiembre de 2023, expedido por el Ing. José Ángel Sandoval Vargas , Director General del O.D.A.P.A.S. de Jilotepec, México, el cual menciona que el inmueble identificado como predio 2 con una superficie de 4,110.28m2, ubicado en calle Ismael Reyes Retana, Colonia Centro, Municipio de Jilotepec, Estado de México; resultando POSITIVA la FACTIBILIDAD, donde se proyecta un condominio habitacional de tipo Popular de 28 viviendas denominado "HORIZONTE".
- XI. Que mediante el oficio número P0621/2023, del 04 de julio de 2023, el jefe de Departamento de solicitudes y aportaciones, Ing. Oliver Suazo Bahena de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), emitió la factibilidad del servicio de energía eléctrica para el lote que se pretende fraccionar localizado en Calle Ismael Reyes Retana, municipio de Jilotepec, México, para 28 lotes.
- XII. Que presenta el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Jilotepec, para el Lote B3, con una superficie de 43,184.23 m², en donde se establecen los siguientes datos registrales: Propietario(s): ANA ELENA OGARRIO GARCÍA CUELLAR, Folio real electrónico 00043338, trámite 53784, del 25 de octubre de 2023, el cual no reporta gravámenes y/o limitantes.
- XIII. Que presenta el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupan, así como la localización original en una imagen satelital de la zona.
- XIV. Que presenta el plano en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 99 fracción X y 113 fracción I, inciso B), numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- XV. Que presenta 1 plano arquitectónico del condominio con fundamento en 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 y de conformidad con los artículos 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a Banca Mifel, S.A.I.B.M. Grupo Financiero Mifel, fiduciario del Fideicomiso 5877/2022 GFM, representado legalmente por el C. Leonardo Galicia Rosas, la subdivisión en 3 lotes, sobre el lote B3, ubicado en Calle Ismael Reyes Retana, número 40, Colonia Centro, Municipio de Jilotepec, Estado de México; conforme los planos 1/2 y 2/2 que forman parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme al cuadro siguiente:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL LOTE B3

LOTE	SUPERFICIE (M2)	USO
B3	43,184.23 M2	H-333-A
TOTAL	43,184.23 M2	H-333-A

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA EN EL LOTE B3 RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN

LOTE	SUPERFICIE (M2)			USO	No. Viv.
	TOTAL	RESTRICCIÓN	ÚTIL		
B3-A	265.82	0.00	265.82	COMERCIAL	0
B3-B	4,110.28	0.00	4,110.28	HABITACIONAL	28
B3-C	38,808.13	662.24	38,145.89	HABITACIONAL	1
TOTAL	43,184.23	662.24	42,521.99		29

SEGUNDO.

Se autoriza a Banca Mifel, S.A.I.B.M. Grupo Financiero Mifel, fiduciario del Fideicomiso 5877/2022 GFM, representado legalmente por el C. Leonardo Galicia Rosas el Condominio Habitacional Mixto Tipo Popular denominado comercialmente "HORIZONTE" sobre el Lote B3-B resultante de la subdivisión, como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 4,110.28 m², ubicado Calle Ismael Reyes Retana, número 40, Colonia Centro, Municipio de Jilotepec, Estado de México, se lleve a cabo un desarrollo para 8 áreas privativas y alojar 28 viviendas, conforme a los planos 1/2 y 2/2 que forman parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS COMUNES	
USO	SUPERFICIE (M2)
Superficie de áreas verdes y recreativas de uso común	495.18
Superficie vialidad privada (incluye banqueta)	1,069.06
Superficie de caseta de vigilancia	13.75
Superficie de contenedor para basura, medidores de agua y luz	73.53
Superficie de cisterna	45.00
Superficie de cajones de estacionamiento para visitas	60.00
Superficie Total:	1,756.52

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (M2)	No. VIVIENDAS
Área privativa 1	324.00	4
Área privativa 2	324.00	4
Área privativa 3	324.00	4
Área privativa 4	243.00	3
Área privativa 5	243.00	3
Área privativa 6	243.00	3
Área privativa 7	365.20	4
Área privativa 8	287.56	3
TOTAL	2,353.76	28

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO MIXTO	
USO	SUPERFICIE (M2)
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	2,353.76
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN	495.18
SUPERFICIE VIALIDAD PRIVADA (INCLUYE BANQUETA)	1,069.06
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	13.75
SUPERFICIE DE CONTENEDOR PARA BASURA MEDIDORES DE LUZ Y AGUA	73.53
SUPERFICIE DE CISTERNA	45.00
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	60.00
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	4,110.28
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	8
NÚMERO DE VIVIENDAS	28
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	5

TERCERO.

Los planos anexos autorizados forman parte integral de la presente autorización.

CUARTO. Los lotes resultantes de la presente autorización se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Jilotepec
Zona:	Habitacional
Clave:	H-333-A
Número máximo de viviendas:	100 viviendas por hectárea.
Coefficiente de ocupación del suelo:	80% de la superficie del predio.
Coefficiente máximo de construcción	3.2 veces el área del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	20% de la superficie del predio.
Altura máxima:	4.00 niveles o 11.50 metros a partir del nivel de desplante.
Lote mínimo:	60.00 m2 de superficie.
Frente mínimo:	4.00 metros lineales.
Cajones de Estacionamiento:	1 cajón por vivienda, se deberá prever el estacionamiento para visitas en su caso a razón de 1 cajón por cada 6 viviendas.

QUINTO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en los artículos 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente y el artículo 100 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberán cubrir ante el municipio de Jilotepec, Estado de México los derechos por la cantidad de:

Concepto	No. de veces el valor diario de la UMA vigente (\$103.74)	Por cada lote resultante	Cantidad
Subdivisión	18.85	3	\$ 5,866.49

2. Con fundamento en los artículos 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente y el artículo 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberán cubrir ante el municipio de Jilotepec, Estado de México los derechos por la cantidad de:

Concepto	No. de veces el valor diario de la UMA vigente (\$103.74)	Por cada vivienda prevista	Cantidad
Condominio Habitacional de Tipo Popular	7.0	28	\$ 20,333.04

Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia los comprobantes de pago en original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dichas disposiciones y se procederá a la entrega de la presente autorización.

3. Con fundamento en el artículo 115 fracción V, inciso E) numeral 2, fracción VI incisos I) y Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá realizar un pago al Gobierno del Estado de México por concepto de:

Concepto	Cantidad	Costo Directo Estimado de las Obras.
Supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al interior del condominio habitacional de tipo popular, a razón del 1%	\$17,211.92	\$1,721,192.43

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".

4. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá publicar el presente Acuerdo de autorización en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de esta obligación en el mismo término.
5. Con fundamento en el artículo 100 fracción VI, inciso A) y 115 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir el presente Acuerdo de Autorización y sus planos correspondientes en la oficina registral del Instituto de la Función Registral del Estado de México que corresponda, dentro de los 90 días hábiles siguientes a su notificación, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.
6. Con fundamento en el artículo 115 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.
7. El titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen de suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado, de conformidad con el artículo 115 fracción VI, inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
8. Deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
9. Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, incisos E) y F) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización 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, señaladas en el dictamen de factibilidad número ODAPAS/JILO/DG/244/2023 del 08 de septiembre 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 a la factibilidad de dotación de servicio de

energía eléctrica número P0621/2023, del 04 de julio de 2023, emitida por la Comisión Federal de Electricidad.

10. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones V, inciso C) y VI, inciso A), 55 fracción VI inciso A), fracción VII, incisos D) y E), 60, 62 fracción III y 100 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondiente al desarrollo serán:

I. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Jilotepec, Estado de México, un área equivalente a **435.00 m² (CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO 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 publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría.

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	29	15.00	435.00 m ²
Estatad		3.00	87.00 m ²

II. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Municipio de Jilotepec, Estado de México, por un monto equivalente a **\$448,622.46 (CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS PESOS, 46/100 M.N.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de doce meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras, con base en el artículo 117, fracción V del 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 3 aulas con una superficie mínima de terreno de 966.00 m ² y de 345.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	10.0050 m ²	\$6,583.80	\$65,870.92
Escuela primaria o secundaria de 12 aulas con una superficie mínima de terreno de 3,480 m ² y de 1,296.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	37.5840 m ²	\$6,912.97	\$259,817.06
Jardín vecinal y área deportiva de 8,000 m ² de superficie	232.00 m ²	\$529.89	\$122,934.48
TOTAL			\$448,622.46 (cuatrocientos cuarenta y ocho mil seiscientos veintidós pesos, 46/100 M.N.)

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Gobierno Estado de México, por un monto equivalente a **\$45,620.46 (CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS, 46/100 M.N)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de doce meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras, con base en el artículo 117 fracción V, del 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 210 m ² de construcción.	6.0900 m ²	\$7,491.04	\$45,620.46

El área de donación destinada a equipamiento urbano no formará parte del condominio.

La Secretaría determinará su localización dentro del territorio estatal para el caso de donaciones correspondientes al Estado o en el territorio municipal en donaciones a favor del municipio. En este último caso, la Secretaría deberá contar con la opinión favorable del municipio, quien la emitirá en un plazo de treinta días a partir de la fecha en que se le haya solicitado y, de no producirse, se entenderá en sentido positivo a lo determinado por la Secretaría.

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) y b), del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento, en el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado.

11. 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 el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización 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.

12. Para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
13. Deberá abrir la bitácora de supervisión simultáneamente a la autorización de inicio de obras de urbanización al interior del condominio y en su caso de las obras de equipamiento urbano.
14. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
15. 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 puntos veinte metros de altura o con la propia edificación.
16. Con fundamento en el artículo 115 fracción H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, vigente, el titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.

SEXTO. 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 **debidamente aprobadas por las autoridades competentes.**

SÉPTIMO. 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, deberá definir los plazos para la realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, presentando el programa de obras, mismo que de conformidad con el artículo 117 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, no deberá exceder de doce meses para que realice y entregue las obras de urbanización al interior del condominio a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano.

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

OCTAVO. Con fundamento en los artículos 115 fracción VI, inciso P), 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento urbano, 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 **\$1,721,192.43 (UN MILLÓN SETECIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS, 43/100 M.N.)**. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

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 deberá acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

NOVENO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Jilotepec una fianza y/o garantía hipotecaria por los 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 Código Administrativo del Estado de México.

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.

DÉCIMO.

Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso J), 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se 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 áreas privativas del condominio, así como para 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 del 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 y drenaje, de acuerdo con lo establecido en la factibilidad de servicios número ODAPAS/JILO/DG/244/2023, del 08 de septiembre de 2023, emitida por el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Jilotepec; 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 correspondan los accesos viales respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO PRIMERO.

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, lo anterior de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de condominio.

DÉCIMO SEGUNDO.

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

DÉCIMO TERCERO.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI inciso a) y b) del Libro Quinto 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 y en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

DÉCIMO CUARTO.

La sociedad denominada Banca Mifel, S.A.I.B.M Grupo Financiero Mifel, fiduciario del Fideicomiso 5877/2202 GFM, representado legalmente por el C. Leonardo Galicia Rosas., queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de condominio anexo a esta autorización.

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

**DÉCIMO
QUINTO.**

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, la sociedad denominada "Banca Mifel, S.A.I.B.M Grupo Financiero Mifel, fiduciario del Fideicomiso 5877/2202 GFM, representado legalmente por el C. Leonardo Galicia Rosas., 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
SEXTO.**

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
SÉPTIMO.**

Previo al uso y aprovechamiento de los lotes, se deberán obtener las licencias municipales de construcción, permisos y demás autorizaciones federales, estatales o municipales que correspondan.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

El presente acuerdo de autorización de subdivisión en 3 lotes resultantes del predio con una superficie de 43,184.23 m² y condominio habitacional mixto de tipo popular denominado comercialmente "Horizonte" en el lote B3-B resultante de la subdivisión, con 28 áreas privativas, para el predio con una superficie de 4,110.28 m², ubicado en Calle Ismael Reyes Retana, número 40, Colonia Centro, municipio de Jilotepec, 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 de la fecha de su emisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 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
NOVENO.**

El computo de los plazos establecidos en la presente autorización se sujetarán a lo establecido en los artículos 28 fracción I y 31 del Código de procedimientos administrativos del Estado de México.

VIGÉSIMO.

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

**VIGÉSIMO
PRIMERO.**

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

Así lo resolvió y firma

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

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres. - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.
P. Lam. Samuel Sandoval Montoya. - Residente Local Atlacomulco
Folio DGOyCU: 7169/2023
Expediente: DRVT/RLA/OAJ/014/2023.
DNSH/SSM