

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A DESARROLLO Y ECOLOGÍA, S.A.P.I. DE C.V., LA FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO "SITA", UBICADO EN LA CALLE SITA NÚMERO 1, EJIDO DE SANTA MARÍA ATARASQUILLO, SECCIÓN CIENEGUILLAS, EN EL MUNICIPIO DE LERMA, 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 OFICIO: 23000105050000T/0116/2023
 LUGAR DE EXPEDICIÓN: TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO
 FECHA: 09 DE NOVIEMBRE 2023
 EXPEDIENTE: DRVT/RLL/032/2023
 MUNICIPIO: LERMA

AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO "SITA"

Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V.,
 Calle Sita número 1, Ejido de Santa María
 Atarasquillo Sección Cieneguillas,
 municipio de Lerma, Estado de México.
 Email: pedro@reservasantafe.com
 Teléfono: 55 2167 33 58
P r e s e n t e.

En atención a su escrito del 06 de noviembre de 2023, con número de expediente DRVT/RLL/032/2023, para obtener la autorización de fusión de 10 lotes de su propiedad, la subdivisión del resultante en 2 lotes y el condominio horizontal habitacional tipo residencial alto de ocho viviendas denominado "Sita" en uno de los lotes de la subdivisión, con las siguientes características:

Ubicación	Calle Sita, número 1
Colonia o Localidad	Ejido de Santa María Atarasquillo, Sección Cieneguillas
Municipio	Lerma
Superficies	1,000.00 m ² ; 1,000.00 m ² ; 999.79 m ² ; 1,000.00 m ² ; 1,000.00 m ² ; 1,000.00; 626.93; 1,000.00 m ² ; 1,000.00 m ² y 2,197.53 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; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 2, 3, 15, 19 fracción VIII, 23 fracción VIII, 31 fracción II, 38 y 39 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; 28 y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII, XV y XXVI, 5.5, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21, 5.38, 5.40, 5.45, 5.49 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 99, 100, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 114 y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en la Gaceta del Gobierno el 01 de septiembre del 2021, así como sus reformas y adiciones publicado del 07 de julio del 2021; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracción I, II 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 Capítulo VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa", "Dirección Regional Valle de Toluca", y "Residencias Locales", una vez determinada la competencia de esta autoridad y:

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud, requisitada por el Lic. Pedro Gómez Gallardo Aguilar, representante legal de Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V., de autorización de fusión de 10 lotes, la subdivisión del resultante en 2

lotes y el condominio horizontal habitacional tipo residencial alto con 8 áreas privativas para 8 viviendas en el lote 1-A de la subdivisión, para los predios ubicados en la calle Sita número 1, Ejido de Santa María Atarasquillo, Sección Cieneguillas, municipio de Lerma, Estado de México, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLL/032/2023, del 19 de junio de 2023, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99, 107 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México,

- II. Que presenta escrito del 15 de junio de 2023, donde el Lic. Pedro Gómez Gallardo Aguilar, representante legal de Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V., declara bajo protesta de decir verdad que todos los datos y los documentos que se presentan para integrar el expediente del trámite de fusión, subdivisión y condominio son verdaderos.
- III. Que con Escritura número 113,536, libro 2,521 del 06 de octubre de 2020, realizada ante la fe del notario público número 99 de la ciudad de México, José Luis Quevedo Salceda se hace referencia a la constitución de la persona jurídico colectiva denominada "Desarrollo y Ecología", S.A.P.I. de C.V., en la escritura número 66,135, del 26 de junio de 1995, protocolizada en la notaría número 60 de la ciudad de México ante la fe del Lic. Francisco de P. Morales Díaz, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el Folio Mercantil Electrónico número 206041, del 14 de febrero de 1996.
- IV. Que la persona jurídico colectiva "Desarrollo y Ecología", S.A.P.I. de C.V., C. Pedro Gómez Gallardo Aguilar, mediante la Escritura número 113,536, Libro 2,521, del 06 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del Notario Público número 99 de la Ciudad de México, Licenciado José Luis Quevedo Salceda, otorga, Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración, para realizar trámites ante todo tipo de autoridades al C. Pedro Gómez Gallardo Aguilar, mediante escritura pública número 109,692 del 26 julio de 2018.
- V. Que el C. Pedro Gómez Gallardo Aguilar se identifica con pasaporte emitido por la secretaria de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, número G26100255, vigente 31 de julio de 2027.
- VI. Que presenta el instrumento número 36,188, volumen número 1,002 del 27 de octubre del 2003, ante la fe del notario público número 40 del Estado de México, Lic. Jorge Antonio Francoz Garate, donde se hace constar el Fideicomiso Irrevocable de administración de los ejidatarios de Sata María Atarasquillo, municipio de Lerma, Estado de México, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad, libro segundo, sección primera, partida 506-942, volumen 17, fojas 96 del 03 de noviembre de 2004.
- VII. Que presenta el Instrumento número 86,333, Libro 1,982 del 15 de enero de 2013, realizado ante la fe del Lic. Luis Felipe Morales Viesca, titular de la Notaría Pública número 22 del Distrito Federal, en el que se hace constar: I. La aportación de predios al Fideicomiso número 5155-9, II. La aportación, exhibición y entrega al fiduciario en el Fideicomiso número 5155-9 y III. El segundo convenio modificatorio al Fideicomiso número 5155-9.
- VIII. Que presenta escritura número 30,631, volumen 661 del 30 de agosto del 2016, ante la fe del Lic. Guillermo Eduardo Velázquez Quintana, notario público número 21 del Estado de México, donde se hace constar el convenio de aportación de inmuebles y del incremento de patrimonio al fideicomiso irrevocable de garantía identificado administrativamente con el número F-6755-2, que otorga por una parte Desarrollo y Ecología, S.A. de C.V., en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, y por otra parte Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero (división fiduciaria), en su carácter de fiduciaria.
- IX. Que la empresa Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V. acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 53 Z1 P1/1, lote 1, mediante el Instrumento número 40,938, Volumen 719, del 15 de mayo de 2013, pasado ante la Fe del Licenciado Gabriel M. Ezeta Moll, Notario Público 82 del Estado de México, donde se hace constar el Contrato de Compraventa de un predio con una superficie de diez áreas, 1,000.00 m2 (Mil punto cero metros cuadrados), inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, con el Folio Real Electrónico 00014424, Trámite 89525, del 06 de marzo de 2019.
- X. Que la empresa Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V. acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 56 Z1 P1/1, lote 2, mediante el Instrumento número 40,937, Volumen 719, del 15 de mayo de 2013, pasado ante la Fe del Licenciado Gabriel M. Ezeta Moll, Notario Público 82 del Estado de México, donde se hace constar el Contrato de Compraventa de un predio con una superficie de diez áreas, 1,000.00 m2 (Mil punto cero metros cuadrados), inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, con el Folio Real Electrónico 00015569, Trámite 89523, del 04 de marzo de 2019.
- XI. Que la empresa Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V. acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 58 Z1 P1/1, lote 3, mediante el Instrumento número 37,628, Volumen 674, del 30 de marzo de 2011, pasado ante la Fe del Licenciado Gabriel M. Ezeta Moll, Notario Público 82 del Estado de México, donde se hace constar el Contrato de Compraventa de un predio con una superficie de 9-99.79 Has, 999.79 m2 (Novecientos noventa y nueve punto setenta y nueve metros cuadrados), inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, con el Folio Real Electrónico 00016431, Trámite 86663, del 11 de diciembre de 2018.

- XII. Que la empresa Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V. acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 59 Z1 P1/1, lote 4, mediante el Instrumento número 37,632, Volumen 674, del 30 de marzo de 2011, pasado ante la Fe del Licenciado Gabriel M. Ezeta Moll, Notario Público 82 del Estado de México, donde se hace constar el Contrato de Compraventa de un predio con una superficie de Diez Áreas, 1,000.00 m² (Mil punto cero metros cuadrados), inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, con el Folio Real Electrónico 00015488, Trámite 89527, del 04 de marzo de 2019.
- XIII. Que la empresa Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V. acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 61 Z1 P1/1, lote 5, mediante el Instrumento No. 37,629, Volumen 674, del 30 de marzo de 2011, pasado ante la Fe del Licenciado Gabriel M. Ezeta Moll, Notario Público 82 del Estado de México, donde se hace constar el Contrato de Compraventa de un predio con una superficie de Diez Áreas, 1,000.00 m² (Mil punto cero metros cuadrados), inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, con el Folio Real Electrónico 00016685, Trámite 86667, del 23 de noviembre de 2018.
- XIV. Que la empresa Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V. acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 63 Z1 P1/1, lote 6, mediante el Instrumento No. 37,652, Volumen 675, del 30 de marzo de 2011, pasado ante la Fe del Licenciado Gabriel M. Ezeta Moll, Notario Público 82 del Estado de México, donde se hace constar el Contrato de Compraventa de un predio con una superficie de Diez Áreas, 1,000.00 m² (Mil punto cero metros cuadrados), inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, con el Folio Real Electrónico 00015338, Trámite 86668, del 23 de noviembre de 2018.
- XV. Que la empresa Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V. acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 64 Z1 P1/1, lote 7, mediante el Instrumento No. 37,620, Volumen 674, del 30 de marzo de 2011, pasado ante la Fe del Licenciado Gabriel M. Ezeta Moll, Notario Público 82 del Estado de México, donde se hace constar el Contrato de Compraventa de un predio con una superficie de 0-06-26.93 hectáreas, 626.93 m² (Seiscientos veintiséis punto noventa y tres metros cuadrados), inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, con el Folio Real Electrónico 00014586, Trámite 31725, del 04 de febrero de 2015.
- XVI. Que la empresa Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V. acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 65 Z1 P1/1, lote 8, mediante el Instrumento No. 40,450, Volumen 712, del 13 de diciembre de 2012, pasado ante la Fe del Licenciado Gabriel M. Ezeta Moll, Notario Público 82 del Estado de México, donde se hace constar el Contrato de Compraventa de un predio con una superficie de Diez Áreas, 1,000.00 m² (Mil punto cero metros cuadrados), inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, con el Folio Real Electrónico 00014808, Trámite 93991, del 02 de julio de 2019.
- XVII. Que la empresa Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V. acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 66 Z1 P1/1, lote 9, mediante el Instrumento No. 37,624, Volumen 674, del 30 de marzo de 2011, pasado ante la Fe del Licenciado Gabriel M. Ezeta Moll, Notario Público 82 del Estado de México, donde se hace constar el Contrato de Compraventa de un predio con una superficie de Diez Áreas, 1,000.00 m² (Mil punto cero metros cuadrados), inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, con el Folio Real Electrónico 00015320, Trámite 86669, del 05 de diciembre de 2018.
- XVIII. Que acreditan la propiedad del predio identificado como Superficie Fuera de Autorización "A", lote 10, mediante la Escritura número 113,289, Libro 2,511, del 14 de agosto de 2020, pasado ante la Fe del Licenciado José Luis Quevedo Salceda, Notario Público 99 de la Ciudad de México, donde se hace constar la Rectificación de la Escritura 112,104, del 17 de octubre de 2019, por la cual se protocolizó el oficio que contiene la autorización del Conjunto Urbano denominado "Reserva Santa Fe", con una superficie de 2,197.53 m² (Dos mil ciento noventa y siete punto cincuenta y tres metros cuadrados), inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, con el Folio Real Electrónico 00063700, Trámite 109960, del 08 de diciembre de 2020.
- XIX. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Lerma, emite cambio de alturas, oficio número DDU/C.U.S./005/2023 del 22 de marzo de 2023, para la parcela 53 Z1 P1/1, lote 1, con una superficie de 1,000.00 m² en la que señala clave H-1000-A, lote mínimo de 600.00 m², frente mínimo de 25.00 metros lineales para cada área privativa, superficie mínima sin construir de 60% de la superficie del lote, altura máxima de construcción de 3 niveles o 9 metros sobre el nivel de desplante e intensidad máxima de construcción una vez la superficie del predio y cajones de estacionamiento los que se requieran.
- XX. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Lerma, emite cambio de alturas oficio número DDU/C.U.S./006/2023 del 22 de marzo de 2023, para la parcela 56 Z1 P1/1, lote 2, con una superficie de 1,000.00 m² en la que señala clave H-1000-A, lote mínimo de 600.00 m², frente mínimo de 25.00 metros lineales para cada área privativa, superficie mínima sin construir de 60% de la superficie del lote, altura máxima de construcción de 3 niveles o 9 metros sobre el nivel de desplante e intensidad máxima de construcción una vez la superficie del predio y cajones de estacionamiento los que se requieran.

- XXI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Lerma, emite cambio de alturas, oficio número DDU/C.U.S./007/2023 del 22 de marzo de 2023, para la parcela 58 Z1 P1/1, lote 3, con una superficie de 999.79 m2 en la que señala clave H-1000-A, lote mínimo de 600.00 m2, frente mínimo de 25.00 metros lineales para cada área privativa, superficie mínima sin construir de 60% de la superficie del lote, altura máxima de construcción de 3 niveles o 9 metros sobre el nivel de desplante e intensidad máxima de construcción una vez la superficie del predio y cajones de estacionamiento los que se requieran.
- XXII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Lerma, emite cambio de alturas, número DDU/C.U.S./008/2023 del 22 de marzo de 2023, para la parcela 59 Z1 P1/1, lote 4, con una superficie de 1,000.00 m2 en la que señala clave H-1000-A, lote mínimo de 600.00 m2, frente mínimo de 25.00 metros lineales para cada área privativa, superficie mínima sin construir de 60% de la superficie del lote, altura máxima de construcción de 3 niveles o 9 metros sobre el nivel de desplante e intensidad máxima de construcción una vez la superficie del predio y cajones de estacionamiento los que se requieran
- XXIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Lerma, emite cambio de alturas, oficio número DDU/C.U.S./009/2023 del 22 de marzo de 2023, para la parcela 61 Z1 P1/1, lote 5, con una superficie de 1,000.00 m2 en la que señala clave H-1000-A, lote mínimo de 600.00 m2, frente mínimo de 25.00 metros lineales para cada área privativa, superficie mínima sin construir de 60% de la superficie del lote, altura máxima de construcción de 3 niveles o 9 metros sobre el nivel de desplante e intensidad máxima de construcción una vez la superficie del predio y cajones de estacionamiento los que se requieran.
- XXIV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Lerma, emite cambio de alturas, oficio número DDU/C.U.S./010/2023 del 22 de marzo de 2023, para la parcela 63 Z1 P1/1, lote 6, con una superficie de 1,000.00 m2 en la que señala clave H-1000-A, lote mínimo de 600.00 m2, frente mínimo de 25.00 metros lineales para cada área privativa, superficie mínima sin construir de 60% de la superficie del lote, altura máxima de construcción de 3 niveles o 9 metros sobre el nivel de desplante e intensidad máxima de construcción una vez la superficie del predio y cajones de estacionamiento los que se requieran.
- XXV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Lerma, emite cambio de alturas, oficio número DDU/C.U.S./011/2023 del 22 de marzo de 2023, para la parcela 64 Z1 P1/1, lote 7, con una superficie de 626.93 m2 en la que señala clave H-1000-A, lote mínimo de 600.00 m2, frente mínimo de 25.00 metros lineales para cada área privativa, superficie mínima sin construir de 60% de la superficie del lote, altura máxima de construcción de 3 niveles o 9 metros sobre el nivel de desplante e intensidad máxima de construcción una vez la superficie del predio y cajones de estacionamiento los que se requieran.
- XXVI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Lerma, emite cambio de alturas, oficio número DDU/C.U.S./012/2023 del 22 de marzo de 2023, para la parcela 65 Z1 P1/1, lote 8, con una superficie de 1,000.00 m2 en la que señala clave H-1000-A, lote mínimo de 600.00 m2, frente mínimo de 25.00 metros lineales para cada área privativa, superficie mínima sin construir de 60% de la superficie del lote, altura máxima de construcción de 3 niveles o 9 metros sobre el nivel de desplante e intensidad máxima de construcción una vez la superficie del predio y cajones de estacionamiento los que se requieran.
- XXVII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Lerma, emite cambio de alturas, oficio número DDU/C.U.S./013/2023 del 22 de marzo de 2023, para la parcela 66 Z1 P1/1, lote 9, con una superficie de 1,000.00 m2 en la que señala clave H-1000-A, lote mínimo de 600.00 m2, frente mínimo de 25.00 metros lineales para cada área privativa, superficie mínima sin construir de 60% de la superficie del lote, altura máxima de construcción de 3 niveles o 9 metros sobre el nivel de desplante e intensidad máxima de construcción una vez la superficie del predio y cajones de estacionamiento los que se requieran.
- XXVIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Lerma, emite cambio de alturas, oficio número DDU/C.U.S./014/2023 del 22 de marzo de 2023, para el predio con clave lote fuera de autorización "A" con una, lote 10, con una superficie de 2,197.53 m2 en la que señala clave H-1000-A, lote mínimo de 600.00 m2, frente mínimo de 25.00 metros lineales para cada área privativa, superficie mínima sin construir de 60% de la superficie del lote, altura máxima de construcción de 3 niveles o 9 metros sobre el nivel de desplante e intensidad máxima de construcción una vez la superficie del predio y cajones de estacionamiento los que se requieran
- XXIX. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Lerma, emitió el oficio número DDU/807/2023 del 13 de octubre de 2023, a través del cual ratifica para los predios objeto del trámite, "el coeficiente de ocupación del suelo, del coeficiente de utilización del suelo del cambio de altura de edificaciones conforme a lo establecido en la normatividad vigente, emitidas en los cambios de altura correspondientes".
- XXX. Que el H. Ayuntamiento de Lerma por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial para el predio denominado Superficie Fuera de Autorización "A", mediante el Folio 181, expediente 228/23, del 28 de abril de 2023, la cual no señala restricciones y se asigna el número 1 de la Calle Sita, Ejido de Santa María Atarasquillo, Municipio de Lerma, Estado de México.

- XXXI. Que el H. Ayuntamiento de Lerma por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial oficio números DDU/139/2023 del 27 de febrero de 2023, para la parcela 53 Z1 P1/1, lote 1, con una superficie de 1,000.00 m2 en la que se establece que no es posible extender el Alineamiento y Número Oficial ya que dicho predio no cuenta con frente a vía pública.
- XXXII. Que el H. Ayuntamiento de Lerma por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial oficio números DDU/140/2023 del 27 de febrero de 2023, para la parcela 56 Z1 P1/1, lote 2, con una superficie de 1,000.00 m2 en la que se establece que no es posible extender el Alineamiento y Número Oficial ya que dicho predio no cuenta con frente a vía pública.
- XXXIII. Que el H. Ayuntamiento de Lerma por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial oficio números DDU/141/2023 del 27 de febrero de 2023, para la parcela 58 Z1 P1/1, lote 3, con una superficie de 999.79 m2 en la que se establece que no es posible extender el Alineamiento y Número Oficial ya que dicho predio no cuenta con frente a vía pública.
- XXXIV. Que el H. Ayuntamiento de Lerma por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial oficio números DDU/142/2023 del 27 de febrero de 2023, para la parcela 59 Z1 P1/1, lote 4, con una superficie de 1,000.00 m2 en la que se establece que no es posible extender el Alineamiento y Número Oficial ya que dicho predio no cuenta con frente a vía pública.
- XXXV. Que el H. Ayuntamiento de Lerma por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial oficio números DDU/143/2023 del 27 de febrero de 2023, para la parcela 61 Z1 P1/1, lote 5, con una superficie de 1,000.00 m2 en la que se establece que no es posible extender el Alineamiento y Número Oficial ya que dicho predio no cuenta con frente a vía pública.
- XXXVI. Que el H. Ayuntamiento de Lerma por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial oficio números DDU/144/2023 del 27 de febrero de 2023, para la parcela 63 Z1 P1/1, lote 6, con una superficie de 1,000.00 m2 en la que se establece que no es posible extender el Alineamiento y Número Oficial ya que dicho predio no cuenta con frente a vía pública.
- XXXVII. Que el H. Ayuntamiento de Lerma por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial oficio números DDU/145/2023 del 27 de febrero de 2023, para la parcela 64 Z1 P1/1, lote 7, con una superficie de 626.93 m2 en la que se establece que no es posible extender el Alineamiento y Número Oficial ya que dicho predio no cuenta con frente a vía pública.
- XXXVIII. Que el H. Ayuntamiento de Lerma por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial oficio números DDU/146/2023 del 27 de febrero de 2023, para la parcela 65 Z1 P1/1, lote 8, con una superficie de 1,000.00 m2 en la que se establece que no es posible extender el Alineamiento y Número Oficial ya que dicho predio no cuenta con frente a vía pública.
- XXXIX. Que el H. Ayuntamiento de Lerma por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial oficio números DDU/147/2023 del 27 de febrero de 2023, para la parcela 66 Z1 P1/1, lote 9, con una superficie de 1,000.00 m2 en la que se establece que no es posible extender el Alineamiento y Número Oficial ya que dicho predio no cuenta con frente a vía pública.
- XL. Que el H. Ayuntamiento de Lerma por conducto de la Dirección de Desarrollo urbano, expidió el oficio DDU/808/2023 del 13 de octubre del 2023, en la que informa y ratifica los alineamientos de los lotes propiedad de la empresa "Desarrollo y Ecología S.A.P.I. de C.V.
- XLI. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Lerma, emitió el Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, y drenaje sanitario y pluvial, mediante el oficio número DG/0260/2023, del 06 de marzo de 2023, para 8 viviendas tipo residencial alto en condominio habitacional, en el predio con una superficie de 10,824.25 m², en la ubicación citada.
- XLII. Que presenta el Dictamen emitido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), para el suministro de energía eléctrica al condominio, por medio del oficio No. OAS-DPL-ZT-259/2023, del 20 de marzo de 2023.
- XLIII. Que presenta Certificado de Libertad y/o Existencia de Gravámenes, para la parcela 53 Z1 P1/1, lote 1, con superficie de 1,000.00 m2, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, Folio Real Electrónico número 00014424, trámite 147812, del 13 de junio de 2023; en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes.
- XLIV. Que presenta Certificado de Libertad y/o Existencia de Gravámenes, para la parcela 56 Z1 P1/1, lote 2, con superficie de 1,000.00 m2, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, Folio Real Electrónico número 00015569, trámite 147813, del 13 de junio de 2023; en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes.

- XLV. Que presenta Certificado de Libertad y/o Existencia de Gravámenes, para la parcela 58 Z1 P1/1, lote 3, con superficie de 999.79 m2, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, Folio Real Electrónico número 00016431, trámite 147814, del 13 de junio de 2023; en donde SI reporta gravámenes y/o limitantes.
- XLVI. Que presenta Certificado de Libertad y/o Existencia de Gravámenes, para la parcela 59 Z1 P1/1, lote 4, con superficie de 1,000.00 m2, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, Folio Real Electrónico número 00015488, trámite 147816, del 13 de junio de 2023; en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes.
- XLVII. Que presenta Certificado de Libertad y/o Existencia de Gravámenes, para la parcela 61 Z1 P1/1, lote 5, con superficie de 1,000.00 m2, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, Folio Real Electrónico número 00016685, trámite 147818, del 13 de junio de 2023; en donde SI reporta gravámenes y/o limitantes.
- XLVIII. Que presenta Certificado de Libertad y/o Existencia de Gravámenes, para la parcela 63 Z1 P1/1, lote 6, con superficie de 1,000.00 m2, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, Folio Real Electrónico número 00015338, trámite 147819, del 13 de junio de 2023; en donde SI reporta gravámenes y/o limitantes.
- XLIX. Que presenta Certificado de Libertad y/o Existencia de Gravámenes, para la parcela 64 Z1 P1/1, lote 7, con superficie de 626.93 m2, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, Folio Real Electrónico número 00014586, trámite 147918, del 15 de junio de 2023; en donde SI reporta gravámenes y/o limitantes.
- L. Que presenta Certificado de Libertad y/o Existencia de Gravámenes, para la parcela 65 Z1 P1/1, lote 8, con superficie de 1,000.00 m2, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, Folio Real Electrónico número 00014808, trámite 147823, del 13 de junio de 2023; en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes.
- LI. Que presenta Certificado de Libertad y/o Existencia de Gravámenes, para la parcela 66 Z1 P1/1, lote 9, con superficie de 1,000.00 m2, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, Folio Real Electrónico número 00015320, trámite 147824, del 13 de junio de 2023; en donde SI reporta gravámenes y/o limitantes.
- LII. Que presenta Certificado de Libertad y/o Existencia de Gravámenes, del predio fuera de autorización "A", lote 10, con superficie de 2,197.53 m2, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, Folio Real Electrónico número 00063700, trámite 147825, del 13 de junio de 2023; en donde SI reporta gravámenes y/o limitantes.
- LIII. Que presenta el escrito de anuencia para el trámite de fusión, subdivisión y condominio del 10 de agosto de 2023, sobre los lotes identificados como P58 Z1 P1/1, P61 Z1 P1/1, P63 Z1 P1/1 y P66 Z1 P1/1, firmado por los CC. Yasmín Whitburn Moreno y Arturo Sojo Quiroz, apoderados legales de "Sofoplus", Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada; acreditando su personalidad por medio del instrumento número 123,753, libro 3,097 del 31 de marzo de 2022, ante la fe del Licenciado Rafael Arturo Coello Santos, notario público número 30 de la Ciudad de México.
- LIV. Que presenta el escrito de anuencia del 10 de agosto de 2023, sobre el lote identificado como P64 Z1 P1/1 y el lote fuera de autorización "A", firmado por los CC. Ana Lidia Monroy Rodríguez y Arturo Israel Avecia Pérez, apoderados legales de Banca Afirme, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, División Fiduciaria, acreditando su personalidad por medio de la escritura pública número 50,319, libro 790, del 24 de mayo de 2022, ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen de León, notario público 33 del Estado de Nuevo León, inscrita en el registro Público de Comercio de Monterrey con el folio mercantil electrónico número 52110, del 30 de mayo de 2022.
- LV. Que presenta la ubicación de los predios en una imagen satelital de la zona.
- LVI. Que presenta plano georreferenciado con coordenadas UTM, de la poligonal de los predios y la localización de estos en una imagen satelital.
- LVII. Que presenta el Plano que contiene: a).- Situación original de los predios objeto de la fusión, subdivisión y condominio, con medidas y superficies, con coordenadas georreferenciadas; b).- Distribución proyectada de la fusión, subdivisión y condominio; c).- Restricciones y afectaciones federales, estatales y municipales; d).- Información gráfica y estadística, que constará en la solapa del plano: 1.- Croquis de localización, 2.- Nombre del interesado; 3.- Simbología y escala gráfica; 4.- Datos generales de la fusión, subdivisión y condominio; 5.- Nombre y cargo de quien autoriza y de quien acuerda.

Por lo anterior y de conformidad a los artículos 100, 108, 109, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la persona jurídico colectiva **Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V.**, la fusión de 10 lotes, ubicados en la Calle Sita número 1, Ejido de Santa María Atarasquillo, Sección Cieneguillas, municipio de Lerma, Estado de México, para formar un Lote Único, conforme al cuadro siguiente:

SITUACIÓN ORIGINAL DE LOS PREDIOS		
Predio o lote	Superficie en m2	Uso de Suelo
Lote 1	1,000.00	Habitacional
Lote 2	1,000.00	Habitacional
Lote 3	999.79	Habitacional
Lote 4	1,000.00	Habitacional
Lote 5	1,000.00	Habitacional
Lote 6	1,000.00	Habitacional
Lote 7	626.93	Habitacional
Lote 8	1,000.00	Habitacional
Lote 9	1,000.00	Habitacional
Lote 10	2,197.53	Habitacional

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA		
Predio o lote	Superficie en m2	Uso de Suelo
Lote Único	10,824.25	Habitacional

SEGUNDO. Se autoriza a la persona jurídico colectiva **Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V.**, la Subdivisión en dos lotes del predio con una superficie de 10,824.25 m2 (Diez mil ochocientos veinticuatro punto veinticinco metros cuadrados), ubicado en la Calle Sita número 1, Ejido de Santa María Atarasquillo, Sección Cieneguillas, municipio de Lerma, Estado de México conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO		
Predio o lote	Superficie en m2	Uso de Suelo
Lote Único	10,824.25	Habitacional

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA			
Lote	Superficie en m2	Uso de Suelo	No. de Viviendas
1-A	7,023.62	Habitacional	8
1-B	3,800.63	Habitacional	1
TOTAL	10,824.25	Habitacional	9

TERCERO. Se autoriza a la persona jurídico colectiva **Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V.**, condominio horizontal habitacional tipo residencial alto, para que en el Lote 1-A de la Subdivisión, con una superficie de 7,023.62 m2 (Siete mil veintitrés punto sesenta y dos metros cuadrados), ubicado en la Calle Sita número 1, Ejido de Santa María Atarasquillo, Sección Cieneguillas, municipio de Lerma, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar ocho viviendas, conforme a los Planos de Fusión, Subdivisión y Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS			
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO	No. DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	692.84	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 2	649.06	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 3	650.96	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4	705.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 5	995.12	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 6	600.27	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 7	612.49	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 8	682.74	HABITACIONAL	1
TOTAL	5,588.50	HABITACIONAL	8 VIVIENDAS

DATOS DE LAS ÁREAS COMUNES	
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,226.47 m2
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A	24.03 m2
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN B	70.59 m2
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN C	26.34 m2
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN D	54.92 m2
ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	24.00 m2
CASETA DE VIGILANCIA	5.77 m2
TABLEROS DE CONTROL	1.00 m2
CONTENEDORES DE BASURA	2.00 m2
TOTAL	1,435.12 m2

DATOS GENERALES DE CONDOMINIO	
CONCEPTO	SUPERFICIE M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	5,588.50 m2
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,226.47 m2
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN A, B, C Y D	175.88 m2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	24.00 m2
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	5.77 m2
SUPERFICIE DE TABLERO DE CONTROL	1.00 m2
SUPERFICIE CONTENEDORES DE BASURA	2.00 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	7,023.62
SUPERFICIE DEL PREDIO	7,023.62
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS	8
NUMERO TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	8
NUMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	2

CUARTO. Los planos de fusión, subdivisión y condominio anexo autorizado, forma parte integral de la presente autorización.

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

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Lerma
Zona:	Habitacional 1000
Clave:	H-1000-A
Uso del suelo que se autoriza:	Normas para fusión, subdivisión y condominio
Coeficiente de ocupación del suelo:	40% de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	1 veces el área del predio
Superficie mínima libre de construcción:	60% de la superficie del predio
Altura máxima:	3.00 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	600.00 m2 de superficie con un frente mínimo de 25.00 metros lineales
Cajones de Estacionamiento:	Los que se requieran

SEXTO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Que deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de la Fusión de diez lotes, por la cantidad de **\$16,131.57 (Dieciséis mil ciento treinta y un pesos 57/100 M.N.)**, así como los derechos por la autorización de la Subdivisión en 2 (dos) lotes por la cantidad de **\$5,610.26 (Cinco mil seiscientos diez pesos 26/100 M.N.)** y los derechos por la autorización de Condominio horizontal, habitacional, tipo residencial alto, para 8 áreas privativas por la cantidad de **\$68,435.20 (Sesenta y ocho mil cuatrocientos**

treinta y cinco pesos 20/100 M.N.), de conformidad con el artículo 145 fracciones I, II y III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice los pagos de referencia, deberá presentar ante esta dependencia originales y copias simples para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

- II. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá publicar el presente Acuerdo 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.
- III. Con fundamento en los artículos 100 fracción VI inciso A), 108 fracción VI inciso A) y 114 fracción VI incisos A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá protocolizar la presente autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos respectivos, en un plazo de 90 (noventa) días contados a partir de la fecha de su notificación.**

SÉPTIMO. De las Áreas de Donación y Ejecución de Obras de Equipamiento

- I. De conformidad con los artículos 5.38 fracciones X, inciso a) y b), 5.42 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V inciso E) y VI inciso C), 100 fracción VI inciso C, 111, 114 fracción VI, inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México está obligado a ceder a título gratuito, áreas de donación y ejecutar obras de equipamiento urbano municipal y estatal, en un termino de seis meses contados a partir de la notificación de la presente autorización de la siguiente manera:

DONACIÓN	NO. DE LOTES	M2/LOTE	TOTAL
Municipal	9	15	135.00 m2
Estatad		10	90.00 m2

- II. De conformidad con los artículos 5.38 fracciones X, inciso a) y b), 5.42 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 62 fracción IV, 100 fracción VI, inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la autorización está obligado a la ejecución de obras de equipamiento urbano municipal y estatal, las cuales serán realizadas conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de seis meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras conforme a lo establecido en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de la siguiente manera:

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL			
CONCEPTO	COSTO POR M2	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE EN M2	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de Niños 4 aulas	\$6,583.80	4.3560	\$28,679.03
Escuela Secundaria con 16 aulas	\$6,912.97	15.5520	\$107,510.51
Jardín Vecinal de 4,000 m2	\$493.02	36.0000	\$17,748.72
Zona Deportiva y Juegos Infantiles de 8,000 m2	\$ 566.76	72.0000	\$40,806.72
TOTAL			\$194,744.98

OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL			
CONCEPTO	COSTO POR M2	CANTIDAD M2	COSTO
EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL	\$7,491.04	2.2500	\$16,854.85

- III. Con fundamento en el artículo, 55 fracción VII, inciso D), E) y 99 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 estas.
- IV. 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 en términos de lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias. El pago respectivo, deberá realizarse a la Tesorería Municipal en el caso de que sea a favor del municipio. En el caso de las áreas de donación u obras de equipamiento urbano a favor del Estado deberá depositarse al 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 del Código Administrativo del Estado de México en un plazo no mayor a los seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno". 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.
- V. Que con fundamento en los artículos 110 y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 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:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo según corresponda, 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 estacionamiento y andadores.
- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- 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.

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 otorgada.

- 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. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, 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.

OCTAVO. 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 de las obras de urbanización**, debidamente aprobadas por las autoridades competentes.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de emisión del inicio de las obras de urbanización, para que se terminen y entreguen a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano, las obras de urbanización al interior del condominio.

DÉCIMO. Con fundamento en los artículos 114 fracción IX y 116 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, al solicitar la autorización para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las mismas, se otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, esta última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral 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 **\$ 1'607,099.34 (Un millón seiscientos siete mil noventa y nueve pesos 34/100 M.N.)**.

**DÉCIMO
PRIMERO.**

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 **\$ 32,141.99 (Treinta y dos mil ciento cuarenta y un pesos 99/100 M.N.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y equipamiento urbano a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$ 1'607,099.34 (Un millón seiscientos siete mil noventa y nueve pesos 34/100 M.N.)**.

El comprobante del pago de los derechos de supervisión en cuestión deberá presentarse para llevar a cabo la apertura de bitácora de supervisión

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.

**DÉCIMO
SEGUNDO.**

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 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.

**DÉCIMO
TERCERO.**

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 Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. de C.V., que deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos

respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad, lo cual se podrá solicitar una vez concluidas las obras de infraestructura primaria de urbanización y en su caso de equipamiento urbano, o asegurar su ejecución mediante fianza o garantía hipotecaria o cubierto el pago sustitutivo del equipamiento urbano, permiso que se otorgará de manera proporcional al avance que presenten en su ejecución las obras establecidas en el presente acuerdo de autorización, cada vez que dichas obras presenten un 25% de avance en su ejecución, a excepción del primer permiso el cual se otorgará por un cincuenta por ciento de los lotes al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. 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, 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 protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público respectivo deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público respectivo 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, vigilancia 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 artículo 116 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO CUARTO.

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.

DÉCIMO QUINTO.

Deberá insertarse en los actos o contratos de traslado de dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de su 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 los artículos 5.38, fracción XII, del Código Administrativo del Estado de México, 71 fracción VII y 116 fracción I, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, se agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y de los planos de fusión, subdivisión y condominio.

DÉCIMO SEXTO.

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 SÉPTIMO.

Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único o planos de fusión, subdivisión y condominio anexo a 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 e Infraestructura a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano y el municipio de San Mateo Atenco, 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
OCTAVO.**

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 persona jurídico colectiva **Desarrollo y Ecología, S.A.P.I. 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
NOVENO.**

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.

VIGÉSIMO.

El presente acuerdo de autorización de fusión, subdivisión y condominio horizontal habitacional tipo residencial alto, ubicado en la Calle Sita número 1, Ejido de Santa María Atarasquillo, Sección Cieneguillas, municipio de Lerma, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente al en que surta efecto 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.

**VIGÉSIMO
PRIMERO.**

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 conformidad con el artículo 114 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**VIGÉSIMO
SEGUNDO.**

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.

**VIGÉSIMO
TERCERO.**

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.

**VIGÉSIMO
CUARTO.**

Previo al 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.

**VIGÉSIMO
QUINTO.**

El incumplimiento a lo señalado en el presente acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contempladas en el artículo 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**VIGÉSIMO
SEXTO.**

La presente autorización 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
Lic. José María Torres Alcántara. - Residente Local Lerma
Folio: DGOyCU: 6549/2023.
Expediente: DRVT/RLL/032/2023
*jmta