

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A GULSA DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO "RESIDENCIAL BOSCALMA", UBICADO EN AVENIDA ACUEDUCTO, NÚMERO 31, COLONIA SAN MIGUEL AMEYALCO, EN EL MUNICIPIO DE LERMA, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

Número de oficio:	23000203A/0885/2024
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México
Fecha:	12 de junio del 2024
Expediente:	DRV/T/RL/021/2024
Municipio:	Lerma

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO "RESIDENCIAL BOSCALMA"

Gulsa, Desarrollo Inmobiliario Integral S.A. de C.V.
Avenida Acueducto número 31, colonia San Miguel Ameyalco,
municipio de Lerma, Estado de México.
Email: nucleoler.48@gmail.com
Teléfono: 72 21 08 30 74
Presente.

En atención a su escrito recibido el 11 de junio del 2024, con número de expediente DRV/T/RL/021/2024, para obtener la autorización de condominio vertical habitacional de tipo medio, para 11 áreas privativas con 11 viviendas, en un predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Avenida Acueducto, número 31
Colonia:	San Miguel Ameyalco
Municipio:	Lerma, Estado de México
Superficie:	741.00 m ²
Condominio de tipo:	Medio

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 1, 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, 23 fracción VIII, 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 fracción XIII y XIV, 5.5 fracción I, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.38 fracción VIII, 5.49 y 5.51, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 130, 132, 133, 134, 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 publicado del 07 de julio del 2021; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 10 fracción XIII, 11 fracción II y 13 fracción VIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 20 de diciembre de 2023; así como su Fe de Erratas, publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 23 de enero de 2024.

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud del 11 de junio del 2024, requisitado por la persona jurídico colectiva **Gulsa Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V.**, solicitando la autorización de condominio vertical habitacional de tipo medio, para once áreas privativas con once viviendas, denominado comercialmente "Residencial Boscalma", en el predio con superficie de 741.00 m², ubicado en avenida Acueducto número 31, San Miguel Ameyalco, municipio de Lerma, Estado de México, y declara bajo protesta de decir verdad que todos los datos y documentos que se presentan para integrar el expediente del trámite mencionado son verdaderos.
- II. Que mediante el Instrumento notarial número 16,475, volumen 630, del 25 de agosto de 2020, realizado ante la Fe del Licenciado Alejandro Caballero Gastélum, Notario Público 150 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal con Residencia en Metepec, se hace constar el contrato de sociedad denominada "**Gulsa Desarrollo**

Inmobiliario S.A. de C.V.”, la cual fue inscrito en el Registro Público de Comercio de Lerma, Estado de México, mediante folio mercantil electrónico número N-2020059871, del 08 de octubre del 2020.

- III. Que mediante Instrumento notarial número 18,071, volumen 685, del 21 de octubre de 2021, realizado ante la Fe del Licenciado Alejandro Caballero Gastélum, Notario Público 150 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal con residencia en Metepec, se hace constar la designación del **C. Juan Carlos Linares Ramos** como administrador único y comisario de la sociedad denominada “Gulsa Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V.”.
- IV. Que el Ciudadano Juan Carlos Linares Ramos, apoderado legal de la empresa **Gulsa Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V.**, se identifica con la credencial para votar número IDMEX2602544612, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al año 2034.
- V. Que la persona jurídico colectiva **Gulsa Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V.**, acredita la propiedad del predio mediante Instrumento notarial número 18,875, volumen 713 del 21 de junio de 2022, realizada ante la fe del Licenciado Alejandro Caballero Gastélum, Notario Público 150 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal con residencia en Metepec, en donde hace constar el contrato de compraventa que otorgan, como vendedor el C. Juan Carlos Linares Ramos, y como compradora Gulsa Desarrollo Inmobiliario S.A. de C.V., del predio ubicado en avenida Acueducto, sin número, colonia San Miguel Ameyalco, municipio de Lerma, Estado de México, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo el folio real electrónico número 00065440, trámite 134408, del 24 de agosto del 2022.
- VI. Que mediante Instrumento notarial número 19,737, volumen 743, del 18 de abril del 2023, realizada ante la fe del Licenciado Alejandro Caballero Gastelum, Notario Público 150 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal con residencia en Metepec, se hace constar la rectificación y ratificación de escritura de la sociedad denominada Gulsa Desarrollo Inmobiliario Integral, S.A. de C.V. y a través de la cual se solicita al Instituto de la Función Registral del Estado de México, se inscriba la superficie de 741.00 m² que corresponde al predio ubicado en avenida Acueducto, número 31, colonia San Miguel Ameyalco, municipio de Lerma, Estado de México; la cual fue inscrita en el Instituto de la Función Registral de Lerma, Estado de México, en el Folio Real Electrónico número 00065440, tramite 146119, del 06 de junio de 2023.
- VII. Que mediante instrumento notarial 20,491, volumen 769, del 29 de noviembre del 2023, pasado ante la fe del licenciado Alejandro Caballero Gastélum, Notario Público 150 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal con residencia en Metepec, donde hace constar la protocolización del acta de apeo y deslinde del predio ubicado en avenida Acueducto, número 31, colonia San Miguel Ameyalco, municipio de Lerma, Estado de México, señalando una superficie para el mismo de 741.00 m², inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo el Folio Real Electrónico número 00065440, trámite 156655, del 16 de febrero de 2024.
- VIII. Que presenta oficio sin número, número de expediente C.U.S/025/23, de fecha 20 de septiembre del 2023, a través del cual se autoriza el cambio de densidad e incremento de altura e intensidad de construcción, del predio con superficie de 741.00 m², ubicado en avenida Acueducto, número 31, colonia San Miguel Ameyalco, municipio de Lerma, Estado de México, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Lerma, Estado de México, ubicando al predio en un uso del suelo Habitacional Densidad 250 A, clave H-250-A, estableciendo una densidad máxima de 12 viviendas, lote mínimo de 60.00 m², frente mínimo de 3.50 metros lineales, superficie mínima sin construir 20% de la superficie total del predio, superficie máxima de construcción del 80% de la superficie total del predio, altura máxima 12.00 metros y 4 niveles sobre el nivel de desplante y una Intensidad máxima de construcción de 2.4 veces la superficie del predio.
- IX. Que presenta Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio 305, expediente 311/22, de fecha 20 de septiembre del 2023, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Lerma, en la que no se señalan restricciones absolutas de construcción en el predio objeto del trámite, asimismo, se le asigna el número 31 de la avenida Acueducto, colonia San Miguel Ameyalco, Municipio de Lerma, Estado de México.
- X. Que adjunta oficio número DG/0360/2024, de fecha 25 de abril del 2024, emitido por la Dirección General de Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Lerma, a través del cual emite el Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario para el predio ubicado en avenida Acueducto número 31, colonia San Miguel Ameyalco, Municipio de Lerma, Estado de México, con una superficie de 741.00 m², para desarrollar el proyecto de 16 departamentos en condominio.
- XI. Que presenta oficio número OAS-DPL-ZT-629/2023, del 19 de septiembre del 2023, emitido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), a través del cual emite factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el condominio habitacional, pretendido en el predio ubicado en avenida Acueducto número 31, colonia San Miguel Ameyalco, Municipio de Lerma, Estado de México.
- XII. Que ingresa Certificado de Libertad y/o Existencia de Gravámenes, folio real electrónico 00065440, trámite número 159178, del 23 de febrero del 2024, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, en el cual NO se reportan gravámenes y/o limitantes sobre el predio materia de este acuerdo.

- XIII. Que presenta plano georreferenciado con coordenadas UTM, de la poligonal del predio y la localización de este en 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 113, fracción I, inciso B), numeral 10, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- XV. Que presenta 4 planos arquitectónicos del condominio con fundamento en el artículo 115 fracción V, inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior esta autoridad con fundamento en los artículos 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, emite el siguiente:

ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza a la persona jurídico colectiva **Gulsa Desarrollo Inmobiliario Integral S.A. de C.V.**, un condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "Residencial Boscalma", como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 741.00 m² (Setecientos cuarenta y un metros cuadrados), ubicado en Avenida acueducto, número 31, colonia San Miguel Ameyalco, Municipio de Lerma, Estado de México, para 11 áreas privativas con 11 viviendas, conforme al plano único de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO		
Predio	Superficie (M2)	Uso
Único	741.00	Habitacional

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS					
Área Privativa	Superficie en M2	Cajón de Estacionamiento (m2)	Superficie Privativa Total (m2)	Uso	No. de viviendas
EDIFICIO 1					
101	61.47	12.00	73.47	Habitacional	1
102	61.47	12.00	73.47	Habitacional	1
201	61.47	12.00	73.47	Habitacional	1
202	61.47	12.00	73.47	Habitacional	1
301	61.47	12.00	73.47	Habitacional	1
302	61.47	12.00	73.47	Habitacional	1
401	61.47	12.00	73.47	Habitacional	1
402	61.47	12.75	74.22	Habitacional	1
Total	491.76	96.75	588.51	Habitacional	8
EDIFICIO 2					
501	60.92	11.28	72.20	Habitacional	1
502	60.92	11.28	72.20	Habitacional	1
503	60.92	11.83	72.75	Habitacional	1
Total	182.76	34.39	217.15	Habitacional	3
Total Edificio 1 y 2	674.52	131.14	805.66	Habitacional	11

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES EXTERIORES	
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
Vialidad privada	215.00
Circulación A	5.24
Circulación B	6.00
Circulación C	29.98
Andador	55.79
A.V.R.U.C. 1	75.36
A.V.R.U.C. 2	59.82
Estacionamiento de visitas	24.00
TOTAL	471.19

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES INTERIORES	
CONCEPTO	SUPERFICIE (m²)
ESCALERAS A, EDIFICIO 1	
Superficie pasillo de escaleras planta baja	2.88
Cubo de escaleras planta baja	6.24
Sup. Total cubo de escaleras primer nivel (101, 102)	9.12
Sup. Total cubo de escaleras segundo nivel (201,202)	9.12
Sup. Total cubo de escaleras tercer nivel (301,303)	9.12
Sup. Total cubo de escaleras cuarto nivel (401, 402)	9.12
Superficie total de cubo de escaleras A	36.48
ESCALERAS B, EDIFICIO 2	
Superficie pasillo de escaleras planta baja	3.44
Cubo de escaleras planta baja	6.63
Sup. Total cubo de escaleras primer nivel	10.07
Sup. Total cubo de escaleras segundo nivel (501)	10.07
Sup. Total cubo de escaleras tercer nivel (502)	10.07
Sup. Total cubo de escaleras cuarto nivel (503)	10.07
Superficie total de cubo de escaleras B	40.28
DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie total de áreas privativas, edificio 1 y 2	674.52
Superficie total de estacionamiento privativo, edificio 1 y 2	131.14
Superficie total estacionamiento visitas	24.00
Superficie total de cubo de escaleras A	36.48
Superficie total de cubo de escaleras B	40.28
Superficie total de circulación- andador	97.01
Vialidad privada	215.00
Superficie total de áreas verdes recreativas de uso común (A.V.R.U.C, 1 y 2)	135.18
Superficie total del condominio	1,353.61
Total de cajones de estacionamiento áreas privativas	11
Total de cajones de estacionamiento de visitas	2
Total de viviendas	11

SEGUNDO. El plano único de condominio anexo autorizado, forma parte integral de la presente autorización.

TERCERO. Las áreas privativas resultantes de la presente autorización se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad establecida en el cambio de densidad e incremento de altura e intensidad de construcción, oficio sin número, número de expediente C.U.S/025/23, de fecha 20 de septiembre del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Lerma, siguiente:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Lerma
Zona:	Habitacional Densidad 250 A
Clave:	H-250-A
Densidad autorizada:	12 viviendas
Lote mínimo:	60.00 m ²
Frente mínimo:	3.50 metros
Superficie máxima de construcción:	80% de la superficie total del predio
Superficie mínima libre de construcción:	20% de la superficie total del predio
Altura máxima de construcción:	12.00 metros y 4 niveles sobre el nivel de desplante.
Intensidad máxima de construcción:	2.4 veces la superficie del predio.
Cajones de estacionamiento:	1 cajón por vivienda, más 1 cajón de estacionamiento por cada 6 departamentos para visitas.

TERCERO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del condominio por las 11 viviendas de tipo medio, la cantidad de **\$ 17,914.05 (Diecisiete mil novecientos catorce pesos 05/100 m.n.)**; una

vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple del recibo para cotejo que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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

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

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

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

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

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base en el Dictamen de Factibilidad de Agua Potable y Drenaje, emitido con el oficio número DG/0360/2024, del 25 de abril de 2024.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base en la factibilidad de los servicios otorgada por la Comisión Federal de Electricidad, mediante el oficio número OAS-DPL-ZT-629/2023, del 19 de septiembre de 2023.

- V. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de San Mateo Atenco por el control para el establecimiento del **sistema de agua potable** y por el control para el establecimiento del sistema de **alcantarillado**.

- VI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar la autorización de inicio de las obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano que refiere al presente acuerdo, dentro de los 9 meses siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar con:
- A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
 - B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;
 - C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;
 - D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
 - E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
 - F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
 - G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
- VII. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C) y 115 fracción VI, inciso H), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación.

CUARTO. Con base en lo establecido en el artículo 114 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se les fija un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presenten a la Dirección General de Operación y Control Urbano la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las **obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano, debidamente aprobadas** por las autoridades competentes.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 117 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente un plazo que no excederá de doce meses contados a partir de la fecha de autorización **del inicio de las obras de urbanización, y en su caso, de equipamiento urbano**, para que realicen, terminen y entreguen dichas obras a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano.

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

SEXTO. Con fundamento en los artículos 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento, otorgarán una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$421,017.21 (Cuatrocientos veintiún mil diecisiete pesos 21/100 m.n.)**. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

SÉPTIMO. Con fundamento a lo establecido en los artículos 115 fracción V, inciso E) numeral 2 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$8,420.34 (Ocho mil cuatrocientos veinte pesos 34/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo a razón del 2% (Dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$421,017.21**

(Cuatrocientos veintiún mil diecisiete pesos 21/100 m.n.) . Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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

OCTAVO.

Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgarán a favor del Municipio de Lerma una fianza, garantía hipotecaria o ambas por defectos y vicios ocultos, por un monto equivalente al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá con base en el valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega y será para garantizar que las obras se construyan sin defectos ni vicios ocultos. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, le corresponderá al titular de la presente autorización cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

NOVENO.

Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso J), 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

La Secretaría otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización de condominio.

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y energía eléctrica.

Los actos traslativos de dominio deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México, quien deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO.

Deberán insertar en los actos o contratos de traslados del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de condominio.

DÉCIMO PRIMERO.

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

**DÉCIMO
SEGUNDO.**

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

**DÉCIMO
TERCERO.**

Gulsa, Desarrollo Inmobiliario Integral S.A de C.V queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como en el plano único de condominio anexo a esta autorización.

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

**DÉCIMO
CUARTO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO
QUINTO.**

El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

**DÉCIMO
SEXTO.**

Previo al uso y aprovechamiento de las áreas privativas, se deberán obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Libro Quinto Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "Boscalma", ubicado en Avenida Acueducto, número 31, Colonia San Miguel Ameyalco, Municipio de Lerma, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

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

**DÉCIMO
NOVENO.**

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

A u t o r i z a

Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández - Directora Regional Valle de Toluca.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.
Lic. Abraham Mejía Soto.-Residente Local Lerma
Expediente: DRVT/RLL/021/2024.
Folio DGOyCU: 3085/2024.