

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI", S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO "CANTERAS SUR 125", UBICADO EN CALLE MÁRTIRES DE TLATELOLCO No. OFICIAL 125, LOTE B-12, SAN LUIS MEXTEPEC, EN EL MUNICIPIO DE ZINACANTEPEC, 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.*

<b>Número de autorización:</b>	23000105050000T/345/2023
<b>Fecha de expedición:</b>	13 de diciembre de 2023
<b>Lugar de expedición:</b>	Toluca, Estado de México
<b>Expediente:</b>	DRVT/RLTOL/200/2023

## AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO "CANTERAS SUR 125"

**"Desarrollos Inmobiliarios SADASI", S.A. de C.V.**  
**Domicilio: Av. Ignacio Manuel Altamirano,**  
**número 128, colonia Bosques, San Luis Mextepec,**  
**municipio de Zinacantepec, Estado de México.**  
**Teléfono: 722 264 4854**  
**Correo electrónico: amorales\_ponce@hotmail.com**  
**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/200/2023, para obtener la autorización de condominio mixto habitacional de tipo medio con catorce áreas privativas para veintiocho viviendas en el predio con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	Calle Mártires de Tlatelolco número oficial 125, Lote B-12
<b>Colonia:</b>	San Luis Mextepec
<b>Municipio:</b>	Zinacantepec, Estado de México
<b>Superficie:</b>	3,009.21 m <sup>2</sup>
<b>Condominio de tipo:</b>	Mixto Habitacional Tipo Medio.

Al respecto, le informo que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 11 de septiembre del 2023; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 113, 114 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta de Gobierno", el 01 de septiembre del 2020, así como sus reformas, adiciones y derogaciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracciones I y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura), publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 21 de diciembre de 2022, así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura) Capítulo VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa", numerales 224021000 "Dirección Regional Valle de Toluca", 224021010 al 224021015 "Residencias Locales Atlacomulco, Ixtapan de la Sal, Lerma, Tejupilco, Toluca y Valle de Bravo", y;

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

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio mixto habitacional para catorce áreas privativas con veintiocho viviendas de tipo medio denominado "Canteras Sur 125", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/200/2023, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número 59,880, volumen MDCXC P.O., del 03 de julio del 2023, pasada ante la fe del Lic. Jorge Valdés Ramírez, notario público no. 24 y del Patrimonio Inmueble Federal del Estado de México, por la cual se hace constar la protocolización del oficio de autorización de fusión y subdivisión a solicitud de la sociedad denominada "Desarrollos Inmobiliarios Sadasi", S.A. de C.V., del cual resultó el Lote B-12 que obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo el folio real electrónico 00353234, número de trámite 772591, del 08 de septiembre del 2023.

- III. Que la sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable, está legalmente constituida como se acredita mediante la escritura número 68,277, del 12 de mayo de 1994, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo A. Martínez Urquidi, Titular de la Notaría número 56 del Distrito Federal, donde se hizo constar la constitución de la sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, Sociedad Anónima de Capital Variable; inscrita en el Registro Público del Comercio bajo el folio mercantil electrónico 190,035, el 29 de agosto de 1994.
- IV. Que presenta la escritura número 97,101, del 23 de agosto de 2005, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo A. Martínez Urquidi, Titular de la Notaría número 56 del Distrito Federal, mediante la cual se hace constar el poder general que otorga “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S. A. de C.V., representada en este acto por el Contador Público Enrique Nahum Vainer Girs, en su carácter de apoderado, a favor del Arquitecto Víctor Gabriel Ortiz Mondragón, la cual obra inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio en el folio mercantil número 190035, partida 44037, del 16 de noviembre de 2005.
- V. Que el C. **Víctor Gabriel Ortiz Mondragón**, se identifica con credencial para votar número IDMEX1958010095, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia hasta el año 2029.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Territorial y Urbano del municipio de Zinacantepec emitió la Licencia de Uso de Suelo número Z-P-186/23, Folio 0578, del 11 de agosto del 2023, en donde se indica que el predio materia del presente, se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano como Habitacional Densidad 100, clave H.100, donde se establece un lote mínimo neto de 60.00 m<sup>2</sup> de superficie, con un frente mínimo de 3.50 metros; altura máxima permitida 2 niveles o 6.00 metros a partir del nivel de desplante; superficie máxima de desplante: 80% de la superficie del predio, superficie mínima sin construir: 20% de la superficie del predio.
- VII. Que la Dirección de Desarrollo Territorial y Urbano del municipio de Zinacantepec, emitió la constancia de Alineamiento y Número Oficial A-237/23, folio 0984, del 11 de agosto del 2023, en la que no se aprecian restricciones absolutas de construcción por la calle Mártires de Tlatelolco que da frente al predio, al cual le corresponde el número oficial 125, Lote B-12, colonia San Luis Mextepec, municipio de Zinacantepec, Estado de México.
- VIII. Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Zinacantepec, mediante el oficio número ZIN/DG/OPDAPASZ/0796/2023, del 30 de noviembre de 2023, emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje favorable para el lote con superficie de 3,009.21 m<sup>2</sup>, número de viviendas 28, ubicado en calle Mártires de Tlatelolco 125, lote B-12, San Luis Mextepec, municipio de Zinacantepec, Estado de México.
- IX. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), emitió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes bajo el folio real electrónico 00353234, número de trámite 789878, del 25 de septiembre del 2023, en el que no se reportan gravámenes o limitantes para el predio que nos ocupa.
- X. Que la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, a través de la Oficina de Atención a Solicitudes, emitió el oficio número ZT-DPC-OAS-061/2023, del 19 de julio del 2023, mediante el cual se informa que existe la FACTIBILIDAD para proporcionar el servicio de energía eléctrica a solicitud de “Desarrollo Inmobiliarios Sadasi”, S.A de C.V., ubicado en calle Mártires de Tlatelolco, colonia San Luis Mextepec, Zinacantepec, Estado de México, el cual se destinará para 28 viviendas en la zona B lote 11 y 28 viviendas en el lote 12.
- XI. Que presentó el plano de sembrado de prototipos de vivienda del condominio.
- XII. Que presentó el plano de la distribución de áreas del condominio 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.

Por lo anterior, esta Dirección Regional Valle de Toluca previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 113, 114 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 12 fracciones I y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura), se emite el siguiente:

### ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A de C.V., el condominio mixto habitacional de tipo medio denominado “Canteras Sur 125”, como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 3,009.21 m<sup>2</sup> (Tres mil nueve punto veintidós metros cuadrados), ubicado en calle Mártires de Tlatelolco número oficial 125, Lote B-12, San Luis Mextepec, municipio de Zinacantepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar catorce áreas privativas para veintiocho 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**

LOTE/PREDIO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO
LOTE B-12	3,009.21	H.100

**CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS**

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	121.50	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS
2	121.50	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS
3	121.50	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS
4	121.50	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS
5	121.50	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS
6	121.50	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS
7	121.50	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS
8	134.25	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS
9	133.50	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS
10	121.50	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS
11	121.50	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS
12	121.50	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS
13	121.50	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS
14	121.50	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS
<b>TOTAL</b>	<b>1,725.75</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>28 VIVIENDAS</b>

**CUADRO DE ÁREAS COMUNES**

CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
VIALIDAD PRIVADA	870.41
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN 1	22.00
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN 2	317.05
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	60.00
CASETA DE VIGILANCIA, CONCENTRADOR DE MEDIDORES Y CONTENEDOR DE BASURA	14.00
<b>SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMÚNES</b>	<b>1,283.46</b>

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO**

SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	1,725.75 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	870.41 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN	339.05 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	60.00 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA, CONCENTRADOR DE MEDIDORES Y CONTENEDOR DE BASURA	14.00 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO</b>	<b>3,009.21 m<sup>2</sup></b>
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	14
NÚMERO DE VIVIENDAS	28
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	5

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

<b>NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Zinacantepec</b>
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Habitacional densidad 100</b>
Clave:	<b>H.100</b>
Lote mínimo neto y frente mínimo	<b>60.00 m<sup>2</sup> de superficie mínima y 3.50 metros de frente mínimo</b>
Máximo número de viviendas por lote mínimo:	<b>Una</b>
Superficie mínima sin construir:	<b>20% de la superficie total de cada área privada</b>
Superficie máxima de desplante:	<b>80% de la superficie total de cada área privada</b>
Altura máxima:	<b>2 niveles o 6.00 metros a partir del nivel de desplante</b>
Intensidad máxima de construcción:	<b>1.6 veces la superficie de cada lote resultante</b>

**TERCERO.** De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículos 114 fracción VI inciso B) y 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio por la cantidad de \$30,499.56 (Treinta mil cuatrocientos noventa y nueve pesos 56/100 m.n.); una vez que realice el pago de referencia, deberán presentar ante esta dependencia original y copia simple del recibo para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso C) y 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
3. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso A) y 115 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán 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 fecha de su notificación, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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

4. Con fundamento en los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I), 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 y 115 fracción VI, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras correspondientes al desarrollo serán:

**I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Deberán 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.** - 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, con base en el Dictamen de Factibilidad de Agua Potable y Drenaje, emitido con el oficio número ZIN/DG/OPDAPASZ/0796/2023, del 30 de noviembre de 2023.

**SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** - Deberán realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base a la factibilidad de los servicios otorgada por la Comisión Federal de Electricidad mediante el oficio número ZT-DPC-OAS-061/2023, del 19 de julio del 2023.

5. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Municipio de Zinacantepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$18,543.22 (Dieciocho mil quinientos cuarenta y tres pesos 22/100 m.n.) y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagarán la cantidad de \$20,072.88 (Veinte mil setenta y dos pesos 88/100 m.n.).

6. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4, 115 fracción VI inciso I) y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberán solicitar la autorización de inicio de las **obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano** que refiere el presente acuerdo, dentro de los 9 (nueve) meses siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberán acompañar con:
- El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
  - 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;
  - 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;
  - Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
  - 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;
  - El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
  - La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
7. Con fundamento en el artículo 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.
8. Con fundamento en los artículos 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.
9. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI, inciso D) numeral 4 y 115 fracción VI inciso I) para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano, deberán obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
10. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso D), V inciso D) y VI inciso B), 60, 62 fracción IV, 111, 114 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondientes al desarrollo serán:

### III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberán ceder al Municipio de Zinacantepec, Estado de México, un área equivalente a **476.00 m<sup>2</sup> (CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano.

Asimismo, deberán cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a **84.00 m<sup>2</sup> (OCHENTA Y CUATRO 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 fecha de publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	m <sup>2</sup> /VIVIENDA	TOTAL
Municipal	28	17.00	476.00 m <sup>2</sup>
Estatal		3.00	84.00 m <sup>2</sup>

### IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

#### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberán realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Zinacantepec, Estado de México, por un monto equivalente a **\$605,873.28 (Seiscientos cinco mil ochocientos setenta y tres pesos 28/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.



CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de 4 aulas, con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m <sup>2</sup> y de 484.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	13.5520 m <sup>2</sup>	\$6,583.80	<b>\$89,223.66</b>
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas, con una superficie mínima de terreno de 4,640.00 m <sup>2</sup> y de 1,728.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	48.3840 m <sup>2</sup>	\$6,912.97	<b>\$334,477.14</b>
Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	112.00 m <sup>2</sup>	\$493.02	<b>\$55,218.24</b>
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	224.00 m <sup>2</sup>	\$566.76	<b>\$126,954.24</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$605,873.28</b> (Seiscientos cinco mil ochocientos setenta y tres pesos 28/100 m.n.)

#### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberán ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$52,437.31 (Cincuenta y dos mil cuatrocientos treinta y siete pesos 31/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
<b>Obra de equipamiento urbano regional:</b> En 250.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	7.00 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	<b>\$52,437.31 (Cincuenta y dos mil cuatrocientos treinta y siete pesos 31/100 m.n.)</b>

Estas obligaciones deberán cumplirse en un término que no podrá exceder de dieciocho meses contados a partir de la fecha de notificación del inicio de obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano, con fundamento en el artículo 114 fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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 a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

El pago respectivo, deberá depositarse en el Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), del Libro Quinto y su Reglamento del Código Administrativo del Estado de México, en el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado.

**CUARTO.** Con base en lo establecido en los artículos 114 fracción VII y 115 fracción VI, inciso F) 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 12 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 realice, termine y entregue 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 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento, otorgarán una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$1'692,377.57 (Un millón seiscientos noventa y dos mil trescientos setenta y siete pesos 57/100 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 114 fracción VI, inciso B) 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 **\$33,847.55 (Treinta y tres mil ochocientos cuarenta y siete pesos 55/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2.00% (Uno por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$1'692,377.57 (Un millón seiscientos noventa y dos mil trescientos setenta y siete pesos 57/100 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 Zinacantepec 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 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 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.** La sociedad denominada "Desarrollos Inmobiliarios Sadasi", S.A de C.V. queda obligada 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 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización 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.

**DÉCIMO QUINTO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones



para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.

**DÉCIMO  
SEXTO.**

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.

**DÉCIMO  
SÉPTIMO.**

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso M), deberán proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras.

**DÉCIMO  
OCTAVO.**

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso O) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá dar informe mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización, y en su caso, de equipamiento urbano.

**DÉCIMO  
NOVENO.**

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.

**VIGÉSIMO.**

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  
PRIMERO.**

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.

**VIGÉSIMO  
SEGUNDO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio mixto habitacional de tipo medio denominado "Canteras Sur 125", ubicado calle Mártires de Tlatelolco número oficial 125, Lote B-12, San Luis Mextepec, municipio de Zinacantepec, 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.

**VIGÉSIMO  
TERCERO.**

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  
CUARTO.**

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

**A u t o r i z a**

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

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno - Directora General de Operación y Control Urbano  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación  
Ing. Viktor Jayr Colin Bastida - Residente Local Toluca  
Expediente: DRVT/RLTOL/200/2023  
Folio DGOyCU: 7302/2023  
Archivo/Minutario  
DNSH/VJCB/EEZ