

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "GRUPO MONTPLAR", S.A. DE C.V., LA FUSIÓN DE DOS PREDIOS Y EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO "ALPES 1", UBICADO CALLE SIN NOMBRE, NÚMERO OFICIAL 1704 NORTE, PUEBLO SAN SALVADOR TIZATLALLI, EN EL MUNICIPIO DE METEPEC, ESTADO DE MÉXICO.

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

Número de autorización:	23000105050000T/221/2023
Fecha de expedición:	24 de noviembre de 2023
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México
Expediente:	DRVT/RLTOL/028/2023

AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO "ALPES 1"

"Grupo Montplar", S.A. de C.V.
Domicilio: Calle Benito Juárez 913,
Local 27 y 28, San Francisco Coaxusco,
municipio de Metepec, Estado de México.
Teléfono: 55 51 04 88 34 / 55 25 69 47 31
Correo electrónico: j.rojas@mexina.com.mx
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/028/2023, para obtener la autorización de fusión de 2 predios y un condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto con veintiún áreas privativas para veintiún viviendas en el lote resultante de la fusión, con las siguientes características:

Ubicación:	Sin Nombre número oficial 1704 Norte
Colonia:	Pueblo San Salvador Tizatlalli
Municipio:	Metepec, Estado de México
Superficie:	Lote 1: 2,493.75 m ² y Lote 2: 2,493.00 m ² , para conformar una superficie total de 4,986.75 m ²
Condominio de tipo:	Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto.

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, XV y XXVI, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.38, 5.40, 5.45, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 107, 108, 113 y 114 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 IV 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".

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de fusión y condominio horizontal habitacional para veintiún áreas privativas con veintiún viviendas de tipo residencial alto denominado "Alpes 1", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/028/2023, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 107 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:

- **Lote 1:** Escritura número 18,986, volumen CCCLXVI, del 03 de octubre de 2020, pasada ante la fe del Licenciado Hugo Javier Castañeda Santana, Notario Público Titular número 26 del Estado de México, por la cual se hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte como vendedora, la señora doña Clara Celsa Nonato Jiménez, y por otra parte como compradora, la empresa mercantil denominada “Grupo Montplar”, S.A. de C.V., representada en este acto por los señores don José Pablo Montemayor Camacho y don José Luis Rojas Mercado, en su carácter de presidente y secretario del consejo de administración respectivamente; la cual fue inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM) bajo el folio real electrónico 00115597, número de trámite 644563, del 09 de junio de 2021.
 - **Lote 2:** Escritura número 18,985, volumen CCCLXV, del 03 de octubre de 2020, pasado ante la fe de la Licencia o Hugo Javier Castañeda Santana, Notario Público Titular número 26 del Estado de México, donde se hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte como vendedora, la señora doña Rosa Nonato Jiménez, y por otra parte como compradora, la empresa mercantil denominada “Grupo Montplar”, S.A. de C.V., representada en este acto por los señores don José Pablo Montemayor Camacho y don José Luis Rojas Mercado, en su carácter de presidente y secretario del consejo de administración respectivamente; el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM) bajo el folio real electrónico 00115596, número de trámite 629238, del 23 de febrero de 2021.
- III. Que la sociedad denominada “Grupo Montplar”, S.A. de C.V., está legalmente constituida como se acredita mediante el instrumento número 2,861, volumen quincuagésimo quinto ordinario, del 25 de marzo de 2019, pasado ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Larregui Hernández, Notario Público número 72, del Estado de México, donde se hace constar la comparecencia de los señores José Pablo Montemayor Camacho, José Luis Rojas Mercado y Pedro Javier Plasencia Robles para contratar y obligarse y quien para la constitución de la empresa mercantil denominada “Grupo Montplar”, S.A. de C.V.; el cual obra inscrito en el Registro Público de Comercio Toluca, Estado de México, bajo el NCI 201900099666, número único de documento 2019000996660004, del 02 de mayo de 2019.
- IV. Que el C. José Luis Rojas Mercado, se identifica con credencial para votar número IDMEX1491440436, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia hasta el año 2026.
- V. Que el C. José Pablo Montemayor Camacho, se identifica con credencial para votar número IDMEX2055380562, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia hasta el año 2030.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de Metepec emitió la Licencia de Uso de Suelo número DDUYM/LUS/1791/2022, folio 186/2022, del 26 de abril de 2022, en donde se indica que el Lote 1 materia del presente, se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano como Polígono del Plan Parcial de Cobertura Sub-Regional del Tren Inter-Urbano México-Toluca; en el que se establece una superficie mínima libre de construcción del 40%, altura máxima de 3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de la banquetta, superficie máxima de construcción del 60%, lote mínimo de 200.00 metros cuadrados, frente mínimo de 10.00 metros e intensidad máxima de construcción de 1.8 veces la superficie del predio.
- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de Metepec emitió la Licencia de Uso de Suelo número DDUYM/LUS/1792/2022, folio 187/2022, del 26 de abril de 2022, en donde se indica que el Lote 2 materia del presente, se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano como Polígono del Plan Parcial de Cobertura Sub-Regional del Tren Inter-Urbano México-Toluca; en el que se establece una superficie mínima libre de construcción del 40%, altura máxima de 3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de la banquetta, superficie máxima de construcción del 60%, lote mínimo de 200.00 metros cuadrados, frente mínimo de 10.00 metros e intensidad máxima de construcción de 1.8 veces la superficie del predio.
- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de Metepec emitió el cambio de densidad número DDUyM/SPU/CUS/003/2022, del 10 de agosto de 2022, en el que se autoriza a “Grupo Montplar”, S.A. de C.V., el cambio de densidad de 14 a 21 viviendas, de lote mínimo de 200.00 metros cuadrados a 156.00 metros cuadrados y de coeficiente de ocupación de 60% a 69%, para desarrollar un condominio horizontal habitacional denominado “Alpes I”, en dos predios ante el Gobierno del Estado de México ubicados en la calle sin nombre No. 1704 norte, San Salvador Tizatlalli, Metepec, Estado de México.
- IX. Que la Dirección de Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de Metepec, emitió la constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de expediente 1748/2022, del 04 de octubre de 2022, en la que no se aprecian restricciones absolutas de construcción por la calle Sin Nombre que da frente al Lote 1, al cual le corresponde el número oficial 1704 Norte, pueblo San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, Estado de México.
- X. Que la Dirección de Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de Metepec, emitió el oficio número DDUYM/SACU/3949/2022, del 18 de noviembre de 2022, donde se señala que el Lote 2 con superficie de

2,493.00 metros cuadrados, ubicado en calle Sin Nombre, sin número, San Salvador Tizatlalli, Metepec, Estado de México, no tiene frente a vía pública reconocida de manera oficial.

- XI.** Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Metepec, mediante el oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/1037/2023, expediente de factibilidad 038/2021, del 27 de septiembre de 2023, emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje exclusivamente para la lotificación en condominio habitacional para 21 lotes en 2 niveles, en el predio ubicado sobre la calle Sin Nombre, número 1704 Norte, colonia San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, Estado de México.
- XII.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), emitió los Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes para los lotes materia del presente con los siguientes datos:
- **Lote 1:** Folio real electrónico 00115597, trámite 715048, del 02 de agosto de 2022, en el que no se reportan gravámenes o limitantes.
 - **Lote 2:** Folio real electrónico 00115596, trámite 718182, del 31 de agosto de 2022, en el que reporta el aviso preventivo para el acto fideicomiso de administración o garantía, adquirente(s): enajenante: "Grupo Montplar", S.A. de C.V., adquirente: "TIII TR3STAMOS", S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, entidad no regulada.
- XIII.** Que el C. Jorge Arturo López Pérez representante legal de "TIII TR3STAMOS", S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, entidad no regulada, otorga la anuencia sobre el aviso preventivo registrado ante la Oficina Registral de Toluca, bajo el folio real electrónico 00115596, trámite 718182, del 31 de agosto de 2022, correspondiente al predio con superficie de 2,493.00 metros cuadrados, donde se reporta el gravamen y/o limitante del acto de fideicomiso de garantía de la institución financiera "TIII TR3STAMOS", S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, entidad no regulada, como fiduciaria, la cual no tiene inconveniente alguno en que "Grupo Montplar", S.A. de C.V., realice el trámite ante Gobierno del Estado de México de fusión y condominio del predio mencionado, quedando salvaguardados los derechos relativos al citado gravamen y en el entendido que, "Grupo Montplar", S.A. de C.V., una vez concluido el trámite deberá ratificar la garantía fiduciaria respectiva.
- XIV.** Que la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, a través de la Oficina de Solicitudes Zona Toluca, División de Distribución Valle de México Sur, Planeación y Construcción Zona Toluca, emitió el oficio número ZT-DPC-OAS-049/2021, del 13 de mayo de 2021, mediante el cual se emite la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido para la obra llamada: "Residencial Alpes 1", con clave catastral 103-07-249-52-00-0000 y 103-07-249-53-00-0000, con una carga de 30 KW y una demanda de 30 KW, con 21 servicios de uso doméstico, localizada en la calle Benito Juárez S/N, C.P. 52172, San Salvador Tizatlalli, Metepec, Estado de México.
- XV.** 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 107, 108, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 12 fracciones I III y IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura), se emite el siguiente:

ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza a la empresa denominada "Grupo Montplar", S.A. de C.V., la fusión de dos predios, el primero de ellos ubicado en calle Sin Nombre, número oficial 1704 Norte, pueblo San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, Estado de México, y el segundo sin frente a vía pública, conforme al cuadro siguiente:

DATOS GENERALES DE LA FUSIÓN

SITUACIÓN ORIGINAL DE LOS PREDIOS

Lote/Predio	Superficie (m ²)	Uso
LOTE 1	2,493.75	H.333.A
LOTE 2	2,493.00	H.333.A

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote	Superficie (m ²)	Uso
LOTE ÚNICO	4,986.75	H.333A

SEGUNDO. Se autoriza a la empresa denominada "Grupo Montplar", S.A. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado "Alpes 1", como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 4,986.75 m² (Cuatro mil novecientos ochenta y seis punto setenta y cinco metros cuadrados), ubicado calle Sin Nombre, número oficial 1704 Norte, pueblo San Salvador Tizatalli, municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar veintiún áreas privativas para veintiún 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:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

AREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m ²)	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	180.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
2	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
4	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
5	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
6	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
7	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
8	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
9	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
10	167.32	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
11	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
12	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
13	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
14	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
15	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
16	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
17	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
18	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
19	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
20	156.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
21	202.01	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
TOTAL	3,357.33	HABITACIONAL	21 VIVIENDAS

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
VIALIDAD PRIVADA	1,261.03
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN	279.28
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	65.50
CASETA DE VIGILANCIA Y TABLEROS DE CONTROL	13.04
CONTENEDORES DE BASURA	10.57
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMÚNES	1,629.42

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DEL LOTE	4,986.75 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	3,357.33 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	1,629.42 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	4,986.75 m²
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	21
NÚMERO DE VIVIENDAS	21
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	5

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

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Metepec
Zona:	Habitacional
Clave:	H.333.A
Densidad:	21 viviendas
Uso del suelo que se autoriza:	Normas para lotificación en condominio horizontal habitacional o mixto
Lote mínimo:	156.00 m²
Superficie máxima de construcción:	69% de la superficie total de cada área privativa
Superficie mínima libre de construcción:	31% de la superficie total de cada área privativa
Altura máxima:	3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banquetta
Coefficiente de Ocupación:	69% de la superficie del predio (uso habitacional)
Cajones de estacionamiento:	Conforme a la normatividad establecida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

CUARTO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Con fundamento en el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de fusión por la cantidad de \$3,226.31 (Tres mil doscientos veintiséis pesos 31/100 m.n.).
- II. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 114 fracción VI inciso B) 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 \$179,642.41 (Ciento setenta y nueve mil seiscientos cuarenta y dos pesos 41/100 m.n.).

Una vez que realicen los pagos de referencia, deberán presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) 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.
- IV. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso A) 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.

- V. Con fundamento en los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 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 OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/1037/2023, expediente de factibilidad 038/2021, del 27 de septiembre 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-049/2021, del 13 de mayo de 2021.

- VI. 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 Metepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$59,492.43 (Cincuenta y nueve mil cuatrocientos noventa y dos pesos 43/100 m.n.) y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagarán la cantidad de \$65,441.67 (Sesenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y un pesos 67/100 m.n.).
- VII. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 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:
 - 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.
- VIII. 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.
- IX. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación.
- X. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, **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.

- XI.** Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso F), V inciso E) y VI inciso C), 60, 62 fracción IV, 111 y 114 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 Metepec, Estado de México, un área equivalente a **315.00 m² (TRESCIENTOS QUINCE 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 **210.00 m² (QUINIENTOS NOVENTA 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 ² /VIVIENDA	TOTAL
Municipal	21	15.00	315.00 m ²
Estatad		10.00	210.00 m ²

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberán realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Metepec, Estado de México, por un monto equivalente a **\$454,404.96 (Cuatrocientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos cuatro pesos 96bhr/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de 4 aulas, con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m ² y de 484.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	10.1640 m ²	\$6,583.80	\$66,917.74
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas, con una superficie mínima de terreno de 4,640.00 m ² y de 1,728.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	36.2880 m ²	\$6,912.97	\$250,857.86
Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	84.00 m ²	\$493.02	\$41,413.68
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	168.00 m ²	\$566.76	\$95,215.68
TOTAL			\$454,404.96 (Cuatrocientos cincuenta y cuatro mil cuatrocientos cuatro pesos 96bhr/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 **\$39,327.98 (Treinta y nueve mil trescientos veintisiete pesos 98/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional: En 250.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	5.25 m ²	\$7,491.04	\$39,327.98 (Treinta y nueve mil trescientos veintisiete pesos 98/100 m.n.)

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.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas, y en caso de equipamiento urbano municipal, por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

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

- QUINTO.** 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.
- SEXTO.** Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 5 y fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente un plazo que no excederá de 18 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.
- SÉPTIMO.** 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 **\$1'974,113.89 (Un millón novecientos setenta y cuatro mil ciento trece pesos 89/100 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.
- OCTAVO.** 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 **\$39,482.28 (Treinta y nueve mil cuatrocientos ochenta y dos pesos 28/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2% (Dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de

\$1'974,113.89 (Un millón novecientos setenta y cuatro mil ciento trece pesos 89/100 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.

NOVENO.

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

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

DÉCIMO.

Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 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 fusión y 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 PRIMERO.

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 fusión y condominio.

DÉCIMO SEGUNDO.

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

**DÉCIMO
TERCERO.**

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

**DÉCIMO
CUARTO.**

La sociedad denominada "Grupo Montplar", 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 fusión y 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
QUINTO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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
SEXTO.**

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
SÉPTIMO.**

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
OCTAVO.**

El presente acuerdo de autorización de fusión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado "Alpes", ubicado en calle Sin Nombre, número oficial 1704 Norte, pueblo San Salvador Tizatlalli, municipio de Metepec, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DÉCIMO
NOVENO.**

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.

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/028/2023
Folio DGOyCU: 6852/2023
Archivo/Minutario
DNSH/VJCB/EEZ