

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “DESARROLLOS INMOBILIARIOS SADASI”, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DENOMINADO “CANTERAS NORTE 104”, UBICADO EN CALLE MÁRTIRES DE TLATELOLCO No. 104, LOTE A-3, 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.*

Número de autorización:	23000105L/721/2024
Fecha de expedición:	24 de enero de 2024
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México
Expediente:	DRV/RLTOL/178/2023

### AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DENOMINADO “CANTERAS NORTE 104”

“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 DRV/RLTOL/178/2023, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo popular con veintitrés áreas privativas para veintitrés viviendas en el predio con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	Calle Mártires de Tlatelolco número oficial 104, Lote A-3
<b>Colonia:</b>	San Luis Mextepec
<b>Municipio:</b>	Zinacantepec, Estado de México
<b>Superficie:</b>	2,933.93 m <sup>2</sup>
<b>Condominio de tipo:</b>	Horizontal Habitacional Tipo Popular.

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 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 01 de septiembre del 2020, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 07 de julio del 2021; artículos 1, 2, 4 fracción I, inciso C, 6, 8, 9 fracción I, 10, 11 fracción II y 13 fracción X del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 20 de diciembre del 2023; así como la Fe de Erratas al Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, el 23 de enero del 2024, y;

### CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional para veintitrés áreas privativas con veintitrés viviendas de tipo popular denominado “Canteras Norte 104”, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/RLTOL/178/2023, 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 59,881, volumen MDCLXXXI P.O., del 03 de julio de 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 subdivisión a solicitud de la sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A. de C.V., del

cual resultó el Lote A-3 que obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo el folio real electrónico 00353255, número de trámite 772593, del 14 de septiembre de 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-164/23, Folio 0535, del 11 de agosto de 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, intensidad máxima de construcción de 1.6 veces 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-215/23, folio 0971, del 11 de agosto de 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 104, Lote A-3, 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/0783/2023, 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 2,933.93 m<sup>2</sup>, número de viviendas 23, ubicado en calle Mártires de Tlatelolco 104, lote A-3, 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 00353255, número de trámite 818935, del 23 de enero de 2024, 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-050/2023, del 19 de julio de 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 21 viviendas en la zona A lote 2 y 23 viviendas en el lote 3.
- 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 General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 13 fracción X del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, se emite el siguiente:

## A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad denominada “Desarrollos Inmobiliarios Sadasi”, S.A de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado “Canteras Norte 104”, como una unidad espacial integral

para que en el predio con superficie de 2,933.93 m<sup>2</sup> (Dos mil novecientos treinta y tres punto noventa y tres metros cuadrados), ubicado en calle Mártires de Tlatelolco número oficial 104, Lote A-3, San Luis Mextepec, municipio de Zinacantepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar veintitrés áreas privativas para veintitrés 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 A-3	2,933.93	H.100

#### CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
2	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
4	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
5	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
6	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
7	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
8	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
9	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
10	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
11	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
12	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
13	97.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
14	120.44	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
15	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
16	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
17	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
18	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
19	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
20	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
21	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
22	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
23	81.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
<b>TOTAL</b>	<b>1,919.06</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>23 VIVIENDAS</b>

#### CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
VIALIDAD PRIVADA	670.62
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN 1	76.50
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN 2	71.50
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN 3	134.25
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	48.00
CASETA DE VIGILANCIA Y CONTENEDOR DE BASURA	9.50
CONCENTRADOR DE MEDIDORES	4.50
<b>SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMÚNES</b>	<b>1,014.87</b>

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO**

SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	1,919.06 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	670.62 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN	282.25 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	48.00 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>2,933.93 m<sup>2</sup></b>
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	23
NÚMERO DE VIVIENDAS	23
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	4

**SEGUNDO.** Las áreas privativas 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 privativa</b>
Superficie máxima de desplante:	<b>80% de la superficie total de cada área privativa</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 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 **\$16,702.14 (Dieciséis mil setecientos dos pesos 14/100 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 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.
3. 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.

4. 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 ZIN/DG/OPDAPASZ/0783/2023, 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-050/2023, del 19 de julio de 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 \$15,066.11 (Quince mil sesenta y seis pesos 11/100 m.n.) y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagarán la cantidad de \$16,557.50 (Dieciséis mil quinientos cincuenta y siete pesos 50/100 m.n.).
- 6. 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.
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 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.
  9. 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.
  10. Con fundamento en lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, no está obligado a ceder áreas de donación, ni de ejecutar obras de equipamiento urbano.

**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 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.

**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 **\$1'172,910.12 (Un millón ciento setenta y dos mil novecientos diez pesos 12/100 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 **\$11,729.10 (Once mil setecientos veintinueve pesos 10/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 1.00% (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 **\$1'172,910.12 (Un**

**millón ciento setenta y dos mil novecientos diez pesos 12/100 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, 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 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 horizontal habitacional de tipo popular denominado "Canteras Norte 104", ubicado calle Mártires de Tlatelolco número oficial 104, Lote A-3, 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.

**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.

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

C.c.p. Mtra. Ida Mercedes Valenzuela Vázquez.- Subsecretaria de Desarrollo Urbano.  
Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández - Directora Regional Valle de Toluca.  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.  
Residente Local Toluca.  
Expediente: DRVT/RLTOL/178/2023  
Folio DGOyCU: 316/2024  
Archivo/Minutario  
DNSH/EEZ