

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “GRUPO DESARROLLOS CADI”, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO “QUINTA LAS BUGAMBILIAS II”, UBICADO EN LA CERRADA DE NUMARAN NÚMERO 822 PONIENTE (ANTERIORES 818 Y 800) LOTE 1, COLONIA LA MICHOACANA, 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.*

23000203A/003684/2024  
Toluca de Lerdo, México a 30 de agosto de 2024

### AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO “QUINTA LAS BUGAMBILIAS II”

EXPEDIENTE: DRVT/RLTOL/069/2024

“Grupo Desarrollos CADI”, S.A. de C.V.  
Cerrada de Numaran número 822 Pte.,  
Colonia La Michoacana, C.P. 52156,  
Municipio de Metepec, Estado de México.  
Teléfono: 722 535 16 19  
Correo electrónico: patrickrev@yahoo.com.mx  
**P r e s e n t e:**

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/069/2024, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio con 27 áreas privativas para 27 viviendas en el predio con las siguientes características:

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Ubicación:</b>          | Cerrada de Numaran número 822 poniente (anteriores 818 poniente y 800) Lote 1. |
| <b>Colonia:</b>            | La Michoacana.   |
| <b>Municipio:</b>          | Metepec, Estado de México  |
| <b>Superficie:</b>         | 6,345.95 m <sup>2</sup>  |
| <b>Condominio de tipo:</b> | Horizontal 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; artículos 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; artículos 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 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; y artículos 1, 2, 4 fracción I, inciso C, 6, 9 fracción I, 10, 11 fracción II y 13 fracción VIII y 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 27 áreas privativas con 27 viviendas de tipo medio denominado “Quinta las Bugambilias II”, según consta en la documentación que se encuentra

registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/069/2024, 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 el instrumento número 41,686, volumen número 1,622 P.O., del 20 de diciembre del 2023, pasada ante la fe de la Lic. en Derecho Anabel Ugarte Reyes, Titular de la Notaría No. 94 del Estado de México, con residencia en la Ciudad de Toluca, mediante el cual se hace constar el contrato de compraventa que celebran por una parte "Grupo Desarrollos CADI", S.A. de C.V., representada por el C. Juan Guillermo Caracheo Ponce, como la parte compradora y como parte vendedora "Construcciones e Inmobiliaria CADI", S.A. de C.V., representada por el C. Juan Pablo Durán Martínez; así como del contrato de crédito con garantía hipotecaria celebrado por "JMMETEPEC", S.A. de C.V. como acreedor, y por otra parte "Grupo Desarrollos CADI", S.A. de C.V. como la parte deudora y/o garante hipotecario, respecto del Lote 1, ubicado en calle sin nombre número 818 poniente (anterior 800 poniente), colonia La Michoacana, Municipio de Metepec, Estado de México; actos que se encuentran debidamente inscritos bajo el folio real electrónico 00353980, número de trámite 818588, del 13 de marzo del 2024.
- III. Que mediante la escritura número 43,648, tomo 873, expediente 10,010.17, del 30 de diciembre del 2016, pasada ante la fe del Licenciado Ivan Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría No. 30 de la demarcación notarial de Santiago de Querétaro y del Protocolo de Patrimonio Inmueble Federal, se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada "Grupo Desarrollos CADI", S.A. de C.V., en los cuales intervienen las señoras Leonor Díaz Córdoba y Stephanie Rogers Mondragón, al tenor de los estatutos que siguen a la descripción de la autorización de uso de denominación o razón social otorgada por la Dirección General de Normatividad Mercantil de la Secretaría de Economía, la cual obra inscrita en el Registro Público de Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico N-2017009192, del 03 de febrero de 2017.
- IV. Que mediante la escritura número 79,379, tomo 1,588, expediente 6,051.00, del 05 de julio del 2022, pasada ante la fe del Licenciado Ivan Lomelí Avendaño, Titular de la Notaría No. 30 de la demarcación notarial de Santiago de Querétaro y del Protocolo de Patrimonio Inmueble Federal, se hace constar la protocolización del acta de la asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada "Grupo Desarrollos CADI", S.A. de C.V., celebrada el 26 de mayo del 2022, en la cual se designa como Administrador Único de la sociedad al señor Juan Guillermo Caracheo Ponce, la cual obra inscrita en el Registro Público de Comercio de Querétaro, bajo el folio mercantil electrónico N-2017009192, del 16 de agosto de 2022.
- V. Que el **C. Juan Guillermo Caracheo Ponce**, se identifica con credencial para votar número IDMEX2083921847, expedido por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia hasta el año 2030.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del H. Ayuntamiento de Metepec, emitió el acuerdo de autorización DDUyM/CUS/008/2024, del 30 de mayo del 2024, mediante el cual se autoriza a "Grupo Desarrollos CADI", S.A. de C.V., el **cambio de densidad** de 19 a 27 viviendas; de lote mínimo de 200.00 m<sup>2</sup>, a 149.00 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 10.00 a 7.00 metros para desarrollar un condominio horizontal habitacional de 27 lotes privativos denominado residencial "Quinta Las Bugambilias 2" en el predio ubicado en calle Sin nombre No. 822 poniente (anteriores 818 y 800), Lote 1, colonia La Michoacana, Metepec, Estado de México.
- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del H. Ayuntamiento Constitucional de Metepec, emitió la **Constancia de Alineamiento y Número Oficial** con número de expediente 0228/2024, del 18 de enero de 2024, en la que NO se observan restricciones absolutas de construcción y/o afectaciones por la calle Sin nombre que da frente al lote que nos ocupa, al cual se le asigno el número oficial 822 poniente (anteriores 818 poniente y 800), Lote 1, cual se encuentra ubicado en la colonia de la Michoacana, Municipio de Metepec, Estado de México.
- VIII. Que mediante la certificación de acuerdo Libro III de certificaciones, folio 1003/2024, se aprueba por unanimidad de votos, la propuesta del C. Everardo Padilla López, en su cargo de Director de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec, Estado de México, el **reconocimiento y asignación de nomenclatura** de tres cerradas en términos del oficio número DDUYM/SACU/619/2024, que se anexa al apéndice de la Centésima Decima Segunda Sesión Ordinaria de Cabildo del Ayuntamiento de Metepec, Estado de México, del 02 de mayo del 2024, para las calles reconocidas como "Cerrada Victoriano Huerta", "Cerrada Bosque Real" y "Cerrada de Numaran".
- IX. Que mediante oficio número DDUYM/SACU/823/2024, folio 429/2023, del 17 de mayo del 2024, se informa que derivado de la Centésima Decima Sesión Ordinaria de Cabildo del Ayuntamiento de Metepec, Estado de México, del 02 de mayo del 2024, se celebró el ACUERDO 122/2024, mediante el cual fue aprobado el **reconocimiento y asignación de nomenclatura** de la cerrada, como "**Cerrada de Numaran**".
- X. Que la Dirección General de 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/0306/2024, expediente 61/2023, del 24 de abril de 2024, emitió el **Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario** exclusivamente para una lotificación en condominio habitacional para 27 lotes en 3 niveles, para el predio ubicado en la calle sin nombre, Colonia La Michoacana, Municipio de Metepec, Estado de México.

**XI.** 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 00353980, trámite 844954, del 29 de mayo de 2024, en el que se reportan los siguientes gravámenes o limitantes:

- Acto: Hipoteca

Fecha de inscripción: 13/03/2024, Primer testimonio de la escritura pública número 41,686, volumen número 1,622 Protocolo Ordinario, del 20 de diciembre del 2023, otorgada ante la fe de la Licenciada Anabel Ugarte Reyes, Titular de la Notaria Número 94 del Estado de México, con residencia en la Ciudad de Toluca, en el cual se hace constar la hipoteca por apertura de crédito simple, que celebran por una parte como acreedor "JMMETEPEC", S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, y por otra parte "Grupo Desarrollos CADI", S.A. de C.V., debidamente representado y por su propio derecho el señor Juan Guillermo Caracheo Ponce, como objeto solidario hasta por la cantidad de \$10,000,000.00 m.n., Destino: Capital de Trabajo para desarrollo habitacional, el importe de crédito generara intereses ordinarios sobre saldos insolutos mensuales a razón de una tasa fija anual del 21.60%, el plazo para el pago de este crédito será de 36 meses, se constituye hipoteca especial expresa en primer lugar y grado de prelación a favor de acreedor.

**XII.** Que la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, a través del Ing. Eduardo Rodríguez Pérez, en su cargo de Jefe de Departamento de Planeación Zona Tenango, mediante oficio No. OAS-DPL-ZT-541/2024, del 21 de junio del 2024, emitió la **Factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica** para el servicio denominado "Desarrollo Residencia "Grupo Desarrollos CADI", S.A. de C.V., horizontal residencial "Quinta Las Bugambilias Lote 1", ubicada en Cerrada de Numarán No. 818 poniente, C.P. 52166 lote 1, Col. La Michoacana, Municipio de Metepec, Estado de México, para 27 lotes; una caseta, áreas comunes y alumbrado interno; y un cuarto de máquinas, con una carga total del 66.00 KW.

**XIII.** 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.

**XIV.** Que presentó el plano de sembrado de prototipos de vivienda.

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 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 13 fracciones VIII y 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, se emite el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad denominada "Grupo Desarrollos CADI", S.A. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "Quinta las Bugambilias II", como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 6,345.95 m<sup>2</sup> (Seis mil trescientos cuarenta y cinco punto noventa y cinco metros cuadrados), ubicado en la Cerrada de Numaran número 822 poniente (anteriores 818 y 800) Lote 1, colonia La Michoacana, Municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo para alojar veintisiete áreas privativas para veintisiete 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 1      | 6,345.95                     | DISTRITO URBANO VERTICAL<br>H.333.H/H.200.V |

**CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS**

| Área Privativa | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Uso                 | No. de Viviendas    |
|----------------|------------------------------|---------------------|---------------------|
| 1              | 180.68                       | Habitacional        | 1                   |
| 2              | 149.04                       | Habitacional        | 1                   |
| 3              | 149.27                       | Habitacional        | 1                   |
| 4              | 149.49                       | Habitacional        | 1                   |
| 5              | 149.72                       | Habitacional        | 1                   |
| 6              | 149.95                       | Habitacional        | 1                   |
| 7              | 150.64                       | Habitacional        | 1                   |
| 8              | 161.55                       | Habitacional        | 1                   |
| 9              | 184.15                       | Habitacional        | 1                   |
| 10             | 173.14                       | Habitacional        | 1                   |
| 11             | 174.94                       | Habitacional        | 1                   |
| 12             | 174.78                       | Habitacional        | 1                   |
| 13             | 174.62                       | Habitacional        | 1                   |
| 14             | 174.46                       | Habitacional        | 1                   |
| 15             | 174.30                       | Habitacional        | 1                   |
| 16             | 174.14                       | Habitacional        | 1                   |
| 17             | 173.98                       | Habitacional        | 1                   |
| 18             | 173.82                       | Habitacional        | 1                   |
| 19             | 193.33                       | Habitacional        | 1                   |
| 20             | 192.94                       | Habitacional        | 1                   |
| 21             | 173.53                       | Habitacional        | 1                   |
| 22             | 173.53                       | Habitacional        | 1                   |
| 23             | 173.53                       | Habitacional        | 1                   |
| 24             | 173.53                       | Habitacional        | 1                   |
| 25             | 173.53                       | Habitacional        | 1                   |
| 26             | 173.53                       | Habitacional        | 1                   |
| 27             | 173.53                       | Habitacional        | 1                   |
| <b>TOTAL</b>   | <b>4,593.65</b>              | <b>HABITACIONAL</b> | <b>27 VIVIENDAS</b> |

**CUADRO DE ÁREAS COMUNES**

| ÁREA   | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )  |
|--|-------------------------------|
| Superficie Vía Privada   | 1,176.35 m <sup>2</sup>       |
| Superficie de Áreas Verdes y Recreativas de Uso Común A.V.R.U.C. 1   | 140.92 m <sup>2</sup>         |
| Superficie de Áreas Verdes y Recreativas de Uso Común A.V.R.U.C. 2   | 91.56 m <sup>2</sup>          |
| Superficie de Salón de Usos Múltiples y Cancha de Pádel A.V.R.U.C. 3 | 206.40 m <sup>2</sup>         |
| Superficie de Caseta de Vigilancia                                   | 11.00 m <sup>2</sup>          |
| Superficie de Contenedor de Basura                                   | 15.05 m <sup>2</sup>          |
| Superficie C.F.E.  | 9.03 m <sup>2</sup>           |
| Superficie Pasillo de Servicios                                      | 9.23 m <sup>2</sup>           |
| Superficie Cuarto de Maquinas (CTO. MAQ.)                            | 5.84 m <sup>2</sup>           |
| Superficie de Cajones de Estacionamiento de Visitas                  | 86.92 m <sup>2</sup>          |
| <b>SUBTOTAL</b>  | <b>1,752.30 m<sup>2</sup></b> |

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO**

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Superficie Total de Áreas Privativas              | 4,593.65 m <sup>2</sup>       |
| Superficie Total de Áreas Comunes                 | 1,752.30 m <sup>2</sup>       |
| Número de Áreas Privativas                        | 27                            |
| Número de viviendas                               | 27                            |
| Número de Cajones de Estacionamiento para Visitas | 7                             |
| <b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO</b>            | <b>6,345.95 m<sup>2</sup></b> |

**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><br><b>DDUyM/CUS/008/2024</b> |  |
|--|--|
| Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:  | <b>Metepec</b>   |
| Zona:  | <b>Distrito Urbano Vertical</b>                                    |
| Clave:   | <b>H.333.H/H.200.V</b>   |
| Número máximo de viviendas:  | <b>27 viviendas</b>  |
| Densidad autorizada:   | <b>De 19 a 27 viviendas unifamiliares</b>                          |
| Lote mínimo autorizado:  | <b>De 200.00 m<sup>2</sup> a 149.02 m<sup>2</sup></b>              |
| Frente mínimo autorizado:  | <b>De 10.00 metros a 7.00 metros</b>                               |
| Coefficiente de ocupación:   | <b>60% de la superficie total de cada área privativa</b>           |
| Coefficiente de utilización: (Dependiendo del número de niveles)                           | <b>1 nivel: 0.6<br/>2 niveles: 1.2<br/>3 niveles: 1.8</b>          |
| Altura máxima de construcción:   | <b>3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de la banquetta</b> |
| Intensidad máxima de construcción:   | <b>1.80 veces la superficie de cada lote resultante</b>            |
| Cajones de estacionamiento de visitas:   | <b>1 cajón por cada 6 viviendas</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, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio por la cantidad de \$43,970.85 (Cuarenta y tres mil novecientos setenta pesos 85/100 m.n.).
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 Sanitario, emitido con el oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0306/2024, expediente 61/2023, del 24 de abril de 2024.

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 OAS-DPL-ZT-541/2024, del 21 de junio del 2024.

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 Metepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado.
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 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.
9. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso C), V inciso C) y VI inciso A), 60, 62 fracción III, 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 **459.00 m<sup>2</sup> (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE 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 **81.00 m<sup>2</sup> (OCHENTA Y UN 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 | 27               | 17.00                    | 459.00 m <sup>2</sup> |
| Estatad   |                  | 3.00                     | 81.00 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 Metepec, Estado de México, por un monto equivalente a **\$750,755.66 (Setecientos cincuenta mil setecientos cincuenta y cinco pesos 66/100 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.               | 13.0680 m <sup>2</sup>     | \$8,460.35               | <b>\$110,559.82</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. | 46.6560 m <sup>2</sup>     | \$8,883.34               | <b>\$414,461.24</b>  |
| Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.   | 108.00 m <sup>2</sup>      | \$633.54                 | <b>\$68,422.83</b>   |
| Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.  | 216.00 m <sup>2</sup>      | \$728.30                 | <b>\$157,311.76</b>  |
| <b>TOTAL</b>  |                            |                          | <b>\$750,755.66</b><br>(Setecientos cincuenta mil setecientos cincuenta y cinco pesos 66/100 m.n.) |

##### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberán ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$54,904.22 (Cincuenta y cuatro mil novecientos cuatro pesos 22/100 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><br>En 250.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas. | 6.75 m <sup>2</sup>        | \$8,133.96               | <b>\$54,904.22</b><br>(Cincuenta y cuatro mil novecientos cuatro pesos 22/100 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 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 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.

**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 esta 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 **\$2'609,854.10 (Dos millones seiscientos nueve mil ochocientos cincuenta y cuatro pesos 10/100 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 **\$52,197.08 (Cincuenta y dos mil ciento noventa y siete pesos, 08/100 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 **\$2'609,854.10 (Dos millones seiscientos nueve mil ochocientos cincuenta y cuatro pesos 10/100 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.** Deberá entregar las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano en el plazo fijado, lo anterior, con fundamento en el artículo 114, fracción VI, inciso D), numeral 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO.** 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.

**DECIMO PRIMERO.**

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 SEGUNDO.**

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 TERCERO.**

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 adquiriente, 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  
CUARTO.**

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  
QUINTO.**

La sociedad denominada "Grupo Desarrollos CAD", 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  
SEXTO.**

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  
SÉPTIMO.**

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  
OCTAVO.**

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  
NOVENO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "Quinta las Bugambilias II", ubicado en Cerrada de Numaran número 822 poniente (anteriores 818 y 800) Lote 1, colonia La Michoacana, 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.

**VIGÉSIMO.**

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  
PRIMERO.**

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

**A u t o r i z a****Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.**

C.c.p. 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.  
P. en Lam. Samuel Sandoval Montoya - Residencia Local Toluca.  
Expediente: DRVT/RLTOL/069/2024.  
Folio DGOyCU: 4467/2024.  
Archivo/Minutario.  
BHPM/DNSH/SSM/NFHB.