

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “BANCO INMOBILIARIO MEXICANO”, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA E INVERSIÓN CON DERECHO DE REVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 85103435, EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO “TIZATLALLI”, UBICADO EN LA CALLE BENITO JUÁREZ GARCÍA NÚMERO 1727 ORIENTE, COLONIA 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: 23000203A/2681/2024
 Fecha de expedición: 05 de agosto del 2024
 Lugar de expedición: Toluca, Estado de México
 Expediente: DRVT/RLTOL/036/2024

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO “TIZATLALLI”

“Banco Inmobiliario Mexicano”, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliaria e Inversión con Derecho de Reversión Identificado con el Número 85103435.

Domicilio: Av. Estado de México No. 3200,
 Colonia Agrícola Lázaro Cárdenas, C.P. 52148,
 Municipio de Metepec, Estado de México.

Teléfono: 722 235 06 96

Correo electrónico: adc1orosario@live.com.mx

P r e s e n t e :

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/036/2024, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto con catorce áreas privativas para catorce viviendas en el predio con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Benito Juárez García número 1727 oriente.
Colonia:	San Salvador Tizatlalli.
Municipio:	Metepec, Estado de México
Superficie:	4,727.50 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; 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 catorce áreas privativas con catorce viviendas de tipo residencial alto denominado “Tizatlalli”, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/036/2024, 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 la escritura número 100,362, volumen MCCLVIII, del 19 de junio del 2017, pasada ante la fe de la Lic. Gabriela Paloma Lechuga Valdés, Notaria Provisional de la Notaria Pública No. 7 del Estado de México, con residencia en la Capital de Toluca, en la que consta el **auto**

declarativo de herederos y/o nombramiento de albacea conforme a la sucesión intestamentaria a bienes de Fidel Fernández Remigio, en el cual se reconoce como únicos y universales herederos a Natividad Pichardo Delgado, y respecto del 50% de la totalidad de los bienes adquiridos por el autor a favor de Gudelia, Celsa Rosa, Lorena Magdalena, Moisés Martín, Alberto José, Jaime Eusebio y Fidel Alejandro, todos de apellidos Fernández Pichardo; así como la tramitación especial de la antes mencionada sucesión intestamentaria, a través del adjudicamiento de la copropiedad del 50% que corresponde al autor de la presente sucesión por partes iguales y proindiviso a favor de los C.C. Gudelia, Celsa Rosa, Lorena Magdalena, Moisés Martín, Alberto José, Jaime Eusebio y Fidel Alejandro, todos de apellidos Fernández Pichardo, respecto del inmueble identificado como terreno de labor, ubicado en el poblado de San Salvador Tizatlalli, Municipio de Metepec, Estado de México, denominado “El Cornejal de Guadalupe”, con una superficie de 4,727.50 m², la cual obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico 00235108, número de trámite 459830, del 05 de octubre del 2017.

- III. Que mediante instrumento número 31,383, volumen número 743, folio número 053, del 14 de septiembre del 2023, pasado ante la fe del Licenciado Juan José Ruíz Ortega, Notario Público No. 99 del Estado de México, se hace constar el **convenio de aportación del inmueble al patrimonio del fideicomiso irrevocable de administración inmobiliaria e inversión con derecho de reversión identificado con el número 85103435**, que otorgan por primera parte en carácter de “Fideicomitentes y/o Fideicomisarios” “A”, los C.C. Gudelia, Celsa Rosa, Lorena Magdalena, Moisés Martín, Alberto José, Jaime Eusebio y Fidel Alejandro todos de apellidos Fernández Pichardo; en segunda parte en su calidad de “Fideicomitentes y/o Fideicomisarios” “B”, los C.C. Jesús María Aguilar Sandoval, Marco Antonio Morales Serrato, José Ángel Rodríguez Vázquez, Moisés Sandoval Magallanes y Giovani Fernández Nonato; por tercera parte, como “Fideicomitente y/o Fideicomisario” “C” y /o Depositario, la sociedad mercantil denominada “Kotica Construcción Occidente, S.A. de C.V. representado en este acto por su representante legal, el C. Bernardo Sandoval Núñez; y de última parte como “Fiduciaria” el “Banco Inmobiliario Mexicano”, S.A., Institución de Banca Múltiple, representado en este acto por los delegados fiduciarios, los Licenciados Pamela Hernández Ledesma y Guilda Yazmín Coutiño Reyes; respecto del inmueble identificado como Terreno de labor, ubicado en el poblado de San Salvador Tizatlalli, Municipio de Metepec, Estado de México, denominado “El Cornejal de Guadalupe”, con una superficie de 4,727.50 m², el cual se trasmite en propiedad a la fiduciaria para el patrimonio de Fideicomiso irrevocable de administración inmobiliaria e inversión con derecho de reversión identificado con el número 85103435 y en incremento del mismo para los fines del mencionado fideicomiso; el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo el folio real electrónico 00235108, número de trámite 796151, del 18 de diciembre del 2023.
- IV. Que la sociedad denominada “Kotica Construcción Occidente”, S.A. de C.V., está legalmente constituida como se acredita mediante la escritura pública número 1,964, Tomo VI, Libro 3, del 25 de junio del 2021, pasado ante la fe del Licenciado Carlos Márquez Rico, Notario Público No. 11 del Municipio de Zapopan Jalisco, por la cual se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada “Kotica Construcción Occidente”, a cargo del C. Bernardo Sandoval Núñez, en su cargo de Administrador General Único; la cual obra inscrita en el Registro Público de Comercio de Guadalajara, bajo el folio mercantil electrónico N-2021045482, del 01 de julio de 2021.
- V. Que la sociedad denominada “Banco Inmobiliario Mexicano”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, está legalmente constituida como se acredita mediante la escritura número 38,118, del 08 de febrero del 2013, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaría Pública No. 138 del Distrito Federal, mediante la cual se hace constar la protocolización de la asamblea de accionistas de “Hipotecaria Casa Mexicana”, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, mediante cual se tomaron, entre otros, los acuerdos de cambio de denominación y la transformación de régimen jurídico en una Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, para quedar en lo sucesivo como “Banco Inmobiliario Mexicano”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 275567*, del 07 de marzo de 2013.
- VI. Que mediante la escritura número 127,879, libro número 3,552, del 23 de julio de 2024, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Correa Rojo, Titular de la Notaría No. 232, actuando como suplente en el protocolo de la Notaría No. 56, de la que es Titular el Licenciado Eduardo A. Martínez Urquidí, ambos de la Ciudad de México, por la cual hace constar el **poder general para actos de administración limitado sujeto a término extintivo** del fideicomiso, que otorga “Banco Inmobiliario Mexicano”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliaria e Inversión con Derecho de Reversión identificado con el número “85103435”, representado por sus Delegados Fiduciarios los Licenciados Ernesto Frago Montaña y Gregorio Sánchez Hernández por instrucciones del “Comité técnico” del mencionado fideicomiso, **a favor del señor Bernardo Sandoval Núñez**, para que ejerza ante cualquier persona y/o autoridad, dentro de los límites del contrato de fideicomiso antes mencionado, tanto como en derecho proceda.
- VII. Que el **C. Bernardo Sandoval Núñez**, se identifica con credencial para votar número IDMEX2439158958, expedido por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia hasta el año 2033.
- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del H. Ayuntamiento de Metepec, emitió la **Licencia de Uso de Suelo** No. DDUYM/LUS/1163/2024, Folio: 088/2024, del 05 de marzo de 2024, con normas para lotificación en

condominio horizontal habitacional, en donde se indica que el predio 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, donde se establece un lote mínimo de 200.00 m² de superficie, con un frente mínimo de 10.00 metros; altura máxima permitida 3 niveles o 13.50 metros sobre el nivel de la banqueta; superficie máxima de construcción 60% de la superficie de cada área privativa; superficie mínima libre de construcción 40% de la superficie de cada área privativa; intensidad máxima de construcción 1.8 veces la superficie de cada lote resultante.

- IX. 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 3287/2023, del 14 de marzo de 2024, en la que se observan restricciones absolutas de construcción o afectaciones de 3.00 metros por la calle Benito Juárez que da frente al lote que nos ocupa, el cual se encuentra ubicado en la calle Benito Juárez García número 1727 oriente, Colonia de San Salvador Tizatlalli, Municipio de Metepec, Estado de México.
- 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/0198/2024, expediente 35/2023, del 14 de marzo de 2024, emitió el **Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje Sanitario** exclusivamente para una lotificación en condominio habitacional para 14 lotes en 2 niveles, para el predio ubicado en la calle Benito Juárez García número 1727 oriente, Colonia de San Salvador Tizatlalli, 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 00235108, trámite 826121, del 29 de febrero de 2024, en el que se reportan los siguientes gravámenes o limitantes:
- Acto: Fideicomiso de administración o garantía, con fecha de inscripción del 18 de diciembre del 2023; Primer testimonio de la escritura pública número 31,383, del volumen número 743, del 14 de septiembre del 2023, pasado ante la fe del Licenciado Juan José Ortega, Notario Público No. 99 del Estado de México, con residencia en Cuautitlán Izcalli; en el que consta el convenio de aportación del inmueble al patrimonio del fideicomiso irrevocable de administración inmobiliaria e inversión con derecho de reversión identificado con el número 85103435, en este acto los señores Fidel Alejandro Fernández Pichardo, por si y en representación de Jaime Eusebio Fernández Pichardo, Alberto José Fernández Pichardo, Moisés Martín Fernández Pichardo, Gudelia Fernández Pichardo, Celsa Rosa Fernández Pichardo y Lorena Magdalena Fernández Pichardo, en su carácter de "Fideicomitente A" y/o "Fiduciario A", transmite a "Banco Inmobiliario Mexicano", S.A., Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de fiduciaria y a favor del patrimonio del fideicomiso irrevocable de administración inmobiliaria e inversión con derecho de reversión identificado con el número 85103435, la propiedad del inmueble anotado al rubro. El inmueble se transmite en propiedad a la fiduciaria para el patrimonio del fideicomiso y en incremento del mismo para el cumplimiento de sus fines, asentados en la cláusula sexta del contrato del fideicomiso, donde el fiduciario mediante el convenio de aportación recibe y conserva en propiedad el inmueble incluyendo el importe inicial, así como bienes y derechos en incremento al patrimonio del fideicomiso. La fiduciaria acepta la propiedad del inmueble que se le transmite recibéndolo en aportación al patrimonio.
 - Acto: Declaración de Herederos y/o nombramiento de albacea; Testimonio de la escritura número 100,362, volumen 1,258, del 19 de junio del 2017, pasada ante la fe de la Notario Público Provisional Licenciada Gabriela Paloma Lechuga Valdés número 7 del Estado de México, en la que consta el auto declarativo de herederos y/o nombramiento de albacea conforme a los siguientes: sucesión intestamentaria, datos del expediente 39/2010, Autoridad Judicial: Juzgado Tercero Familiar de Toluca, con residencia en Metepec, Estado de México, a bienes de Fidel Fernández Remigio, Heredero(s)/Legatarios: Natividad Pichardo Delgado, también conocida con el nombre de Lucila Pichardo y respecto del 50% de la totalidad de los bienes adquiridos por el autor de la sucesión a Fidel Alejandro, Gudelia, Celsa Rosa, Lorena Magdalena, Moisés Martín, Jaime Eusebio y Alberto José de apellidos Fernández Pichardo, como únicos y universales herederos, Albacea: Fidel Alejandro Fernández Pichardo.
 - Acto: aviso preventivo, fecha de inscripción: 07/09/2023, ante la fe del Notario Público Licenciado Juan José Ruiz Ortega número 99 del Estado de México, se anota el presenta aviso preventivo para el acto fideicomiso de administración o garantía. Adquirientes: Banco Inmobiliario Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple.
- XII. Que la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, a través del Ing. Darío Cárdenas Pérez, Jefe de Oficina de Atención a Solicitudes Zona Toluca, mediante oficio No. ZT-DPC-OAS-108/2023, del 30 de octubre del 2023, informa que existe la **FACTIBILIDAD para proporcionar el servicio de energía eléctrica** para el proyecto denominado "Residencial Tizatlalli", la cual consiste en un conjunto habitacional, ubicado calle Benito Juárez García, número 1727, San Salvador Tizatlalli, Municipio de Metepec, Estado de México, con una superficie total de 4,727.50 m², y una carga 11.24 Kw por vivienda y cuenta con 14 viviendas y un servicio de áreas comunes de 3 Kw siendo un total del 160.36 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 bajo protesta de decir verdad señala que solo se pretende la enajenación de lotes y no la construcción de vivienda, por lo que no presenta planos arquitectónicos ni de sembrado 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 “Banco Inmobiliario Mexicano”, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliaria e Inversión con Derecho de Reversión Identificado con el Número 85103435, el condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado “Tizatlalli”, como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 4,727.50 m² (Cuatro mil setecientos veintisiete punto cincuenta metros cuadrados), ubicado en la calle Benito Juárez García número 1727 oriente, Colonia de San Salvador Tizatlalli, Municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo para alojar catorce áreas privativas para catorce viviendas, conforme al plano único de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

PREDIO O LOTE	SUPERFICIE (m ²)	RESTRICCIÓN (m ²)	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	USO
LOTE ÚNICO	4,727.50	453.79	4,273.71	POLIGONO DEL PLAN PARCIAL DE COBERTURA SUB-REGIONAL DEL TREN INTER-URBANO MÉXICO-TOLUCA

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m ²)	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	292.03	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	230.45	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	205.24	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	204.39	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	205.43	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 6	202.51	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	214.14	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 8	214.54	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	214.49	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 10	214.32	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 11	214.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 12	214.77	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 13	214.60	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 14	210.97	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
TOTAL	3,052.50	HABITACIONAL	14 VIVIENDAS

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
VIALIDAD PRIVADA (A)	904.73
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. (1)	81.89
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. (2)	148.83
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS (B)	50.00
CASETA DE VIGILANCIA (C.V.)	15.41
MEDIDORES Y TRASFORMADOR (C)	8.41
CONTENEDORES DE BASURA (D)	11.94
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	1,221.21

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DEL LOTE	4,727.50 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	3,052.50 m ²
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA (A)	904.73 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN	230.72 m ²
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	50.00 m ²
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA (C.V.)	15.41 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS DE SERVICIO (C y D)	20.35 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	4,273.71 m²
SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN	453.79 m ²
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS	14 VIVIENDAS
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	14
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	4 CAJONES

SEGUNDO. Las áreas privadas 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:	Polígono del Plan Parcial de Cobertura Sub-Regional del Tren Inter-Urbano México-Toluca
Número máximo de viviendas :	14
Lote mínimo:	200.00 m²
Frente mínimo:	10.00 metros
Superficie máxima de construcción:	60% de la superficie total de cada área privada
Superficie mínima libre de construcción:	40% de la superficie total de cada área privada
Altura máxima de construcción:	3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de la banquetta
Intensidad máxima de construcción:	1.8 veces la superficie de cada lote resultante
Cajones de estacionamiento de visitas:	1 cajón por cada 6 viviendas

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 \$125,337.55 (Ciento veinticinco mil trescientos treinta y siete pesos 55/100 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/0198/2024, expediente 35/2023, del 14 de marzo 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 ZT-DPC-OAS-108/2023, del 30 de octubre del 2023.

5. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Municipio de 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 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 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 **210.00 m² (DOSCIENTOS DIEZ 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 **140.00 m² (CIENTO CUARENTA 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	14	15.00	210.00 m ²
Estatad		10.00	140.00 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 **\$389,280.71 (Trescientos ochenta y nueve mil doscientos ochenta pesos 71/100 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.	6.7760 m ²	\$8,460.35	\$57,327.32
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.	24.1920 m ²	\$8,883.34	\$214,905.83
Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	56.00 m ²	\$663.54	\$35,478.51
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	112.00 m ²	\$728.30	\$81,569.06
TOTAL			\$389,280.71 (Trescientos ochenta y nueve mil doscientos ochenta pesos 71/100 m.n.)

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberán ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$28,468.85 (Veintiocho mil cuatrocientos sesenta y ocho pesos, 85/100 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.	3.50 m ²	\$8,133.96	\$28,468.85 (Veintiocho mil cuatrocientos sesenta y ocho pesos 85/100 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 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 **\$1'786,886.15 (Un millón setecientos ochenta y seis mil ochocientos ochenta y seis pesos 15/100 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 **\$35,737.72 (Treinta y cinco mil setecientos treinta y siete pesos 72/100 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% (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 **\$1'786,886.15 (Un millón setecientos ochenta y seis mil ochocientos ochenta y seis pesos 15/100 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 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.

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 "Banco Inmobiliario Mexicano", S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable de Administración Inmobiliaria e Inversión con Derecho de Reversión Identificado con el Número 85103435 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 residencial alto con catorce áreas privativas para catorce viviendas denominado "Tizatlalli", ubicado en la calle Benito Juárez García número 1727 oriente, Colonia de 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
OCTAVO.**

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

**DÉCIMO
NOVENO.**

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

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

C.c.p. 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/036/2024.
Folio DGOyCU: 4001/2024.
Archivo/Minutario.
BHPM/DNSH/SSM/NFHB.