

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “INMOBILIARIA JEMISA”, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO “GRAN REFORMA 303”, UBICADO EN CALLE MARÍA CURIE NÚMERO 303 LOTE 1, SUB./DEL. INDEPENDENCIA, U.T.B. REFORMA Y FERROCARRILES NACIONALES (SAN JUAN BAUTISTA), EN EL MUNICIPIO DE TOLUCA, 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/6447/2024
Toluca de Lerdo, México a 08 de noviembre de 2024
EXPEDIENTE: DRVT/RLTOL/054/2024

**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO
“GRAN REFORMA 303”**

“Inmobiliaria Jemisa”, S.A. de C.V.
María Curie 303, Lote 1, colonia Reforma y
Ferrocarriles Nacionales, San Juan Bautista,
Municipio de Toluca, Estado de México,
Teléfono: 722 464 99 61
Correo: afuentes@jemisa.com.mx
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/054/2024, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio con 18 áreas privativas para 37 viviendas en el predio con las siguientes características:

Ubicación:	Calle María Curie número 303 Lote 1
Del./Sub.:	Independencia
U.T.B.	Reforma y Ferrocarriles Nacionales (San Juan Bautista)
Municipio:	Toluca, Estado de México
Superficie:	6,372.05 m ²
Condominio de tipo:	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 con 18 áreas privativas para 37 viviendas de tipo medio denominado “Gran Reforma 303”, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/054/2024, 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 Escritura número 1,319, volumen 39, del 09 de febrero del 2017, pasada ante la fe del Lic. Armando Garduño Pérez, Notario Público número 170 del Estado de México, mediante la cual se hace constar la protocolización del acuerdo y plano por el que se autoriza la

subdivisión en dos lotes y dos condominios horizontales habitacionales de tipo medio denominados “Gran Reforma 303” y “Gran Reforma 305”, la cual obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo el número de trámite 433041, del 21 de marzo del 2017.

- III. Que mediante Escritura número 3,548, Volumen 93, del 11 de junio del 2024, pasada ante la fe del Lic. Armando Garduño Pérez, Notario Público número 170 del Estado de México, se hace constar la escritura aclaratoria a solicitud de la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Jemisa”, S.A. de C.V., la cual obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo el folio real electrónico 00326804, número de trámite 848135, del 17 de julio del 2024.
- IV. Que mediante la Escritura número 70,023, Volumen 1,522, Folio 68,322, del 20 de junio del 2013, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García de Quevedo Cortina, Notario Público número 55 del Distrito Federal, se hace constar la **constitución de la sociedad mercantil denominada “Inmobiliaria Jemisa”, S.A. de C.V.**, en los cuales interviene el señor Arquitecto Emilio Andrés Hirschfeld Sáenz, la señora Cecilia María Guadalupe Cárdenas González, el señor Arquitecto Andrés Daniel Hirschfeld Cárdenas y la señorita Cecilia Hirschfeld Cárdenas, y 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 la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil electrónico FME 498335, del 24 de julio del 2013.
- V. Que mediante la Escritura número 65,406, Libro 1,361, del 13 de noviembre del 2018, pasada ante la fe del Lic. Javier E. del Valle y Palazuelos, Notario encargado de la Notaría número 61, de la Ciudad de México, mediante la cual hace constar que el señor Emilio Andrés Hirschfeld Sáenz, en nombre y representación de “Inmobiliaria Jemisa”, S.A. de C.V., en su carácter de administrador único de la misma, otorga el **Poder General** para pleitos y cobranzas y Poder General para actos de administración en favor del señor Andrés Daniel Hirschfeld Cárdenas.
- VI. Que el **C. Emilio Andrés Hirschfeld Saenz**, en su carácter de administrador único, se identifica con credencial para votar número IDMEX2393771891, emitida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia hasta el año 2032.
- VII. Que el **C. Andrés Daniel Hirschfeld Cárdenas**, en su carácter de apoderado legal, se identifica con credencial para votar número IDMEX2114928300, emitida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia hasta el año 2031.
- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Toluca, emitió el **cambio de densidad** número CUS/003/ENERO/2023, 11 de abril del 2024, mediante la cual se indica que el predio materia del presente, se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano como Zonificación Secundaria 105, donde se autoriza una lotificación horizontal de 37 viviendas, un lote mínimo para vivienda dúplex: 202.29 m² a 397.44 m² y para vivienda triplex: 313.99 m²; frente mínimo para vivienda dúplex: de 12 a 16.50 metros y para vivienda triplex: 18 metro; altura máxima de 3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante; superficie máxima de desplante: 70% de la superficie del predio, superficie mínima libre de construcción: 30% de la superficie del predio, coeficiente de utilización de 2.1 veces el área del predio.
- IX. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Toluca, emitió la **Constancia de Alineamiento y Número Oficial** No. de registro: 1426, folio de referencia DGDUOTyOP/1852/2023, del 19 de junio del 2023, en la que no se observa restricción absoluta de construcción para el lote que nos ocupa, el cual se encuentra ubicado en calle María Curie número 303, Lote 1, Del./Sub. Independencia, U.T.B. Reforma y Ferrocarriles Nacionales (San Juan Bautista), municipio de Toluca, Estado de México.
- X. Que el Organismo de Agua de Saneamiento de Toluca, emitió el **Dictamen de Factibilidad** AYST/DF64-2023/EX086/2022, del 31 de mayo del 2023, para un condominio habitacional de 37 viviendas en el predio referido en sentido favorable y exclusivamente para que el solicitante tramite su actualización de Factibilidad.
- XI. Que la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, Zona Toluca, emitió el oficio número ZT-DPC-OAS-050/2024, del 10 de abril del 2024, expedido por el Jefe de Oficina de Atención a Solicitudes, Zona Toluca, de la Comisión Federal de Electricidad, mediante el cual emite factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para la solicitud de Inmobiliaria Jemisa, S.A. de C.V., para suministrar el servicio a 37 viviendas de tipo medio.
- 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.

- XIII.** Que presenta **Evaluación de Impacto Estatal** número 106-15-06321-COIME-2024, incluyendo las Evaluaciones Técnicas de Impacto en materia:
- **Urbana:** número de oficio 23000105L/000587/2023, del 17 de noviembre del 2023, con condicionantes.
 - **Agua:** número de oficio 219C01100000000/FAC/244/2023, del 13 de diciembre del 2023, con condicionantes.
 - **Vial:** número de oficio 22000001A/1958/2023, del 18 de agosto del 2023, con condicionantes.
Ratificación de Evaluación oficio número 22000001A/2750/2023, del 09 de noviembre del 2023.
 - **Ambiental:** número de oficio 22100007L/DGOIA/RESOL/597/2023, del 23 de agosto del 2023, con condicionantes.
Ratificación de Evaluación oficio número 2200007L/DGOIA/OF/2359, del 14 de noviembre del 2023.
 - **Protección Civil:** número de oficio 20500600000000L/9124/2023, del 08 de septiembre del 2023, con condicionantes.

Ratificación de Evaluación oficio 20500600000000L/10521/2023, del 22 de septiembre del 2023.
Rectificación de la ratificación oficio número 20500600000000L/0070/2024, del 11 de enero del 2024.
- XIV.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, emitió el **Certificado de libertad o existencia de gravámenes** bajo el folio real electrónico 00326804, trámite 834641, del 02 de mayo del 2024, en el que no se reportan gravámenes o limitantes para el predio que nos ocupa.
- XV.** 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:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la sociedad denominada "Inmobiliaria Jemisa", S.A. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "Gran Reforma 303", como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 6,372.05 m² (Seis mil trescientos setenta y dos punto cero cuatro metros cuadrados), ubicado en calle María Curie número 303 Lote 1, Sub./Del. Independencia, U.T.B. Reforma y Ferrocarriles Nacionales (San Juan Bautista), municipio de Toluca, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo para alojar dieciocho áreas privativas para 37 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 ²)	USO
LOTE 1	6,372.05	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA 105

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

LOTE	SUPERFICIE (m ²)	ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m ²)	NO. DE VIVIENDAS PREVISTAS
1	246.50	ÁREA PRIVATIVA – A	144.50	2
		ÁREA PRIVATIVA - B	102.00	
2	204.00	ÁREA PRIVATIVA – A	102.00	2
		ÁREA PRIVATIVA - B	102.00	
3	204.00	ÁREA PRIVATIVA – A	102.00	2
		ÁREA PRIVATIVA - B	102.00	
4	212.50	ÁREA PRIVATIVA – A	102.00	2
		ÁREA PRIVATIVA - B	110.50	
5	204.00	ÁREA PRIVATIVA – A	102.00	2
		ÁREA PRIVATIVA - B	102.00	

6	204.00	ÁREA PRIVATIVA – A	102.00	2
		ÁREA PRIVATIVA - B	102.00	
7	204.00	ÁREA PRIVATIVA – A	102.00	2
		ÁREA PRIVATIVA - B	102.00	
8	313.99	ÁREA PRIVATIVA – A	102.00	3
		ÁREA PRIVATIVA - B	102.00	
		ÁREA PRIVATIVA - C	109.99	
9	228.67	ÁREA PRIVATIVA – A	131.17	2
		ÁREA PRIVATIVA – B	97.50	
10	202.29	ÁREA PRIVATIVA – A	99.87	2
		ÁREA PRIVATIVA – B	102.42	
11	212.52	ÁREA PRIVATIVA – A	104.97	2
		ÁREA PRIVATIVA – B	107.55	
12	222.84	ÁREA PRIVATIVA – A	110.13	2
		ÁREA PRIVATIVA – B	112.71	
13	232.74	ÁREA PRIVATIVA – A	115.20	2
		ÁREA PRIVATIVA – B	117.54	
14	241.92	ÁREA PRIVATIVA – A	119.82	2
		ÁREA PRIVATIVA – B	122.10	
15	251.04	ÁREA PRIVATIVA – A	124.38	2
		ÁREA PRIVATIVA – B	126.66	
16	260.43	ÁREA PRIVATIVA – A	128.97	2
		ÁREA PRIVATIVA – B	131.46	
17	363.45	ÁREA PRIVATIVA – A	134.10	2
		ÁREA PRIVATIVA – B	229.35	
18	397.44	ÁREA PRIVATIVA – A	236.70	2
		ÁREA PRIVATIVA - B	160.74	
TOTAL	4,406.33		4,406.33	37 VIVIENDAS

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

ÁREA	SUPERFICIE (m ²)
A.V.R.U.C 1	207.15
A.V.R.U.C 2	106.18
A.V.R.U.C 3	170.00
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,288.14
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	135.50
SUPERFICIE DE TRANSFORMADORES, MEDIDORES Y BASURA	52.00
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	6.75
TOTAL	1,965.72

CUADRO DE ÁREAS GENERALES

SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	4,406.33
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,288.14
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	135.50
A.VR.U.C 1	207.15
A.V.R.U.C 2	106.18
A.V.R.U.C 3	170.00
SUPERFICIE DE ÁREAS DE TRANSFORMADOR, MEDIDORES Y BASURA	52.00
CASETA DE VIGILANCIA	6.75
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	6,372.05
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	18
NÚMERO DE VIVIENDAS	37
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	11

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

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS CUS/003/ENERO/2024	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Toluca
Zona:	Habitacional
Clave:	Zonificación Secundaria 105
Densidad autorizada:	37 viviendas
Área Libre	30%

Desplante	70%
Coefficiente de ocupación	2.1 veces la superficie del predio
Altura	3 niveles/ 9 metros
Lote mínimo	Vivienda dúplex: de 202.95 m² a 397.44 m² Vivienda triplex: 313.99 m²
Frente mínimo	Vivienda dúplex: de 12 a 16.50 metros Vivienda triplex: 18 metros
Estacionamiento	1 cajón por vivienda mas lo señalado en la norma de condominios

TERCERO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. 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 \$60,256.35 (Sesenta mil doscientos cincuenta y seis pesos 35/100 m.n.).
- II. 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.
- III. 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.

- IV. 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 AYST/DF64-2023/EX086/2022, del 31 de mayo del 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-050/2024, del 10 de abril del 2024.

- V. 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 Toluca por el control para el establecimiento del sistema de agua potable y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado.
- VI. 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.
- VII. 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.
- VIII. 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.
- IX. 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 Toluca, Estado de México, un área equivalente a **629.00 m² (SEISCIENTOS VEINTINUEVE 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 **111.00 m² (CIENTO ONCE 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	37	17.00	629.00 m ²
Estatad		3.00	111.00 m ²

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberán realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Toluca, Estado de México, por un monto equivalente a **\$1'028,813.31 (Un millón veintiocho mil ochocientos trece pesos 31/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
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.	17.9080 m ²	\$8,460.35	\$151,507.90
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.	63.9360 m ²	\$8,883.34	\$567,965.41
Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	148.00 m ²	\$633.54	\$93,764.62
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	296.00 m ²	\$728.30	\$215,575.37
TOTAL			\$1'028,813.31 (Un millón veintiocho mil ochocientos trece pesos 31/100 m.n.)

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberán ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$75,239.12 (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
Obra de equipamiento urbano regional: En 250.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	9.25 m ²	\$8,133.96	\$75,239.12 (Setenta y cinco mil doscientos treinta y nueve pesos 12/100 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 **\$3'137,286.07 (Tres millones ciento treinta y siete mil doscientos ochenta y seis pesos 07/100 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 **\$62,745.72 (Sesenta y dos mil setecientos cuarenta y cinco 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% (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 **\$3'137,286.07 (Tres millones ciento treinta y siete mil doscientos ochenta y seis pesos 07/100 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 Toluca 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 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
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 "Inmobiliaria Jemisa", 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 "Gran Reforma 303", ubicado en calle María Curie número 303 Lote 1, Del./Sub. Independencia, U.T.B. Reforma y Ferrocarriles Nacionales (San Juan Bautista), municipio de Toluca, 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.
L. en A. Samuel Sandoval Montoya - Residencia Local Toluca.
Expediente: DRV/RLTOL/054/2024.
Folio DGOyCU: 5901/2024.
Archivo/Minutario.
BHPM/DNSH/SSM/DPM