

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LOS CIUDADANOS REFUGIO VÍCTOR VALENCIA GONZÁLEZ Y JAIME ALBERTO GUTIÉRREZ PICHARDO, LA FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO “SAN AGUSTÍN”, UBICADO EN CARRETERA METEPEC – ZACANGO NÚMERO 1401 SUR Y 1400 SUR, COLONIA SANTA MARÍA MAGDALENA OCOTITLÁN, 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.

Oficio número 23000203A/7812/2024
Toluca de Lerdo, México a 09 de diciembre del 2024
EXPEDIENTE: DRVT/RLTOL/125/2024

AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN, SUBDIVISIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO “SAN AGUSTIN”

C.C. Refugio Víctor Valencia González y
Jaime Alberto Gutiérrez Pichardo.
Carretera Metepec – Zacango número 1401 sur,
Santa María Magdalena Ocotitlán,
Municipio de Metepec, Estado de México,
Teléfono: 5534999371
Correo: manuelatalavera@yahoo.com.mx
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/125/2024, para obtener la autorización fusión, subdivisión por causa de utilidad pública y condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto con 12 áreas privativas para 12 viviendas en el predio con las siguientes características:

Ubicación:	Carretera Metepec – Zacango número 1401 Sur y 1400 Sur
Colonia:	Santa María Magdalena Ocotitlán
Municipio:	Metepec, Estado de México
Superficie:	12,415.02 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, 98, 99, 100, 101, fracción I, 107, 108, 109, 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 fusión de dos lotes, subdivisión por causa de utilidad pública del lote fusionado, subdivisión en dos lotes del lote 2 resultante de la subdivisión y un condominio con 12 áreas privativas para 12 viviendas de tipo residencial alto en el lote 1 resultante de la subdivisión por causa de utilidad pública, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/125/2024, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99, 107 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. **Que acredita la propiedad de los predios:**

- Mediante Acta número 15,836, Volumen 312, del 04 de octubre del 2022, pasada ante la fe del Lic. Jorge Ramos Campirán, Titular de la Notaría Pública número 125 del Estado de México, mediante la cual se hace constar la actualización de superficie, rumbos, medidas y colindancias de predio con base a la diligencia de rectificación de medias y colindancias, relativo al procedimiento judicial de **apeo y deslinde**, radicado en el expediente judicial número 465/2022, respecto del terreno denominado "**La Joyita**", ubicado en el poblado de la Magdalena Ocotitlán, perteneciente al municipio de Metepec, Estado de México, del cual resultó la superficie de **7,462.02 m²**, misma que obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo el folio real electrónico 00116862, número de trámite 727807, del 20 de diciembre del 2022.
 - Mediante Escritura número 88,905, Volumen MLXXIII, del 24 de octubre del 2008, pasada ante la fe del Lic. Vicente Lechuga Manternach, Notario Público número 7 del Estado de México, relativo a las diligencias sobre **información de dominio** que promovieron los señores ingenieros Refugio Víctor Valencia González y Jaime Alberto Gutiérrez Pichardo, para acreditar la propiedad que tienen sobre el terreno de **4,953.00 m²** de superficie, denominado "**La Ladera**", ubicado dentro del poblado de la Magdalena Ocotitlán perteneciente al municipio de Metepec, Estado de México, la cual obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo la Partida número 5047584, Volante 113011, del 08 de abril del 2011.
- III. Que el **C. Refugio Víctor Valencia González**, en su carácter de propietario, se identifica con credencial para votar número IDMEX1247681423, emitida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia hasta el año 2024.
- IV. Que el **C. Jaime Alberto Gutiérrez Pichardo**, en su carácter de propietario, se identifica con credencial para votar número IDMEX1862195938, emitida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia hasta el año 2029.
- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del H. Ayuntamiento de Metepec, emitió las **Licencias de Uso de Suelo** número DDUYM/LUS/2619/2024, folio 259/2024, del 10 de junio del 2024 (**Lote La Ladera**) y número DDUYM/LUS/2610/2024, folio 286, del 20 de junio del 2025 (**Lote La Joyita**) 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 Corredor Urbano Densidad (adopta la densidad del H.333.A), clave CRU, donde se establece un superficie máxima de construcción de 60%, superficie mínima libre de construcción de 40%, altura máxima de 3 niveles o 13.50 metros, lote mínimo de 200.00 m², frente mínimo 10.00 metros e intensidad máxima de construcción 1.8 veces el área de cada lote.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del H. Ayuntamiento de Metepec, emitió la **Constancia de Alineamiento y Número Oficial** número de expediente 3137/2024, del 11 de julio del 2024, en la que señala que al predio que nos ocupa le corresponde el número oficial 1041 Sur y 1400 Sur, colonia Santa María Magdalena Ocotitlán, municipio de Metepec, Estado de México, el cual cuenta con restricción absoluta de construcción de 5.50 metros lineales al frente del predio, restricción por derecho de vía de 20.00 metros y restricción por sección de 21.00 metros (Lote La Ladera).
- VII. Que mediante oficio número DDUYM/SACU/AYN/1738/2024, del 16 de julio del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del H. Ayuntamiento de Metepec, mediante el cual informa que el predio que nos ocupa no tiene frente a vía pública reconocida de manera oficial. (Lote La Joyita).
- VIII. Que mediante oficio OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0612/2024, del 30 de septiembre del 2024, el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Metepec OPDAPAS, emitió el **Dictamen de Factibilidad exclusivamente para una lotificación en condominio habitacional para 14 lotes**.
- IX. Que la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, Zona Tenango, emitió el oficio número OAS-DPL-ZT-1065/2024, del 17 de octubre del 2024, expedido por el Jefe de Departamento de Planeación Zona Tenango E.F., mediante el cual emite factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el servicio denominado 14 casas habitacional con ubicación Carretera Metepec-Zacango número 1400 y 1401, colonia Santa María Ocotitlán, municipio de Metepec, Estado de México.
- X. 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 00116946, trámite 864026, del 05 de septiembre del 2024, en el que no se reportan gravámenes o limitantes para el predio con 4,953.00 m² de superficie (Lote La Ladera).
- XI. 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 00116862, trámite 864030, del 29 de agosto del 2024, en el que no se reportan gravámenes o limitantes para el predio con 7,462.02 m² de superficie (Lote La Joyita).

- XII.** Que presentó planos georreferenciado en coordenadas UTM, de la fusión, subdivisión y condominio en original y medio magnético, el cual cumple con las características y/o requerimientos que exigen los artículos 99, 100, 107, 108, 113 y 114, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- XIII.** 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 99, 100, 107, 108, 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 los **C.C. Refugio Víctor Valencia González y Jaime Alberto Gutiérrez Pichardo**, la fusión de 2 lotes ubicados en Carretera Metepec – Zacango número 1401 Sur y 1400 Sur, colonia Santa María Magdalena Ocotitlán, municipio de Metepec, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

SITUACIÓN ORIGINAL DE LOS PREDIOS

PREDIO O LOTE	SUPERFICIE m ²	USO
LOTE "LA LADERA"	4,953.00	CORREDOR CRU (ADOPTA DENSIDAD DEL H.333.A)
LOTE "LA JOYITA"	7,462.02	
TOTAL	12,415.02	

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

LOTE	SUPERFICIE M2	USO	NO. DE VIVIENDAS
LOTE ÚNICO	12,415.02	HABITACIONAL	1 VIVIENDA

- SEGUNDO.** Se autoriza a los **C.C. Refugio Víctor Valencia González y Jaime Alberto Gutiérrez Pichardo**, la subdivisión del lote único en 2 lotes por causa de utilidad pública, ubicado en Carretera Metepec – Zacango número 1401 Sur y 1400 Sur, colonia Santa María Magdalena Ocotitlán, municipio de Metepec, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA DEL LOTE FUSIONADO

LOTE	SUPERFICIE M2	SUPERFICIE RESTRICCIÓN M2	SUPERFICIE UTIL M2	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
LOTE 1	10,554.69	1,254.36	9,300.33	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
LOTE 2	1,860.33	1,404.49	455.84	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
TOTAL	12,415.02	2,658.85	9,756.17	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS

- TERCERO.** Se autoriza a los **C.C. Refugio Víctor Valencia González y Jaime Alberto Gutiérrez Pichardo**, la subdivisión del lote 2 resultante de la subdivisión por causa de utilidad pública en 2 lotes, ubicado en Carretera Metepec – Zacango número 1401 Sur y 1400 Sur, colonia Santa María Magdalena Ocotitlán, municipio de Metepec, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

SUBDIVISIÓN DEL LOTE 2 RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA QUE SE AUTORIZA

LOTE	SUPERFICIE M2	USO	NO. DE VIVIENDAS
LOTE 2A	221.32	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
LOTE 2B	234.52	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
TOTAL	455.84	HABITACIONAL	2 VIVIENDAS

- CUARTO.** Se autoriza a los **C.C. Refugio Víctor Valencia González y Jaime Alberto Gutiérrez Pichardo**, el condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado "San Agustín", como una unidad

espacial integral para que en el Lote 1 resultante de la subdivisión por causa de utilidad pública con superficie de 9,300.33 m² (Nueve mil trescientos treinta y tres metros cuadrados), ubicado en Carretera Metepec – Zacango número 1401 Sur y 1400 Sur, colonia Santa María Magdalena Ocotitlán, municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 12 áreas privativas para alojar 12 viviendas, conforme a los planos 1 de 2 y 2 de 2, los cuales forman parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE M2	USO	NO. DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	291.26	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	346.79	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	566.30	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	565.49	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	1,697.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 6	1,670.27	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	565.43	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 8	566.25	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	384.24	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 10	249.04	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 11	260.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 12	288.92	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
TOTAL	7,452.29	HABITACIONAL	12 VIVIENDA

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE m ²
VIALIDAD PRIVADA (INCLUYE BANQUETA Y CAMELLÓN)	1,673.24
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN 1	4.65
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN 2	139.41
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	23.04
CASETA DE VIGILANCIA, TABLEROS Y CONTENEDORES DE BASURA	7.70
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	1,848.04

CUADRO DE ÁREAS GENERALES

SUPERFICIE DEL LOTE	9,300.33
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	7,452.29
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA (INCLUYE BANQUETA Y CAMELLÓN)	1,673.24
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN	144.06
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	23.04
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	7.70
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	9,300.33
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS	12 VIVIENDAS
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	2 CAJONES

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

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Metepec
Zona:	Corredor Urbano (adopta la densidad del H.333.A)
Clave:	CRU
Superficie mínima libre de construcción:	40%
Superficie máxima de construcción:	60%
Altura máxima:	3 niveles o 13.50 metros
Lote mínimo:	200.00 m²
Frente mínimo:	10.00 metros lineales
Intensidad máxima de construcción:	1.8 veces al área del predio
Estacionamiento	Deberán normarse de acuerdo a lo indicado en la table 67, del apartado "H" del Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

SEXTO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. De conformidad en el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente; deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de fusión de 2 lotes, por la cantidad de \$3,376.53 (Tres mil trescientos setenta y seis pesos 53/100 m.n.). Una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple del recibo para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. De conformidad en los artículos 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente y 100 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; deberá cubrir los derechos que se generan por la autorización de subdivisión en 2 lotes, por la cantidad de \$8,807.20 (Ocho mil ochocientos siete pesos 20/100 m.n.). Una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple del recibo para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
3. De conformidad 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 \$107,432.18 (Ciento siete mil cuatrocientos treinta y dos pesos 18/100 m.n.). Una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple del recibo para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
4. 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.
5. 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 sus planos 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.

6. 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/0612/2024, del 30 de septiembre del 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-1065/2024, del 17 de octubre del 2024.

7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.	56.0000 m ²	\$633.54	\$35,478.51
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	112.0000 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.	3.5000 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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.

DÉCIMO. 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 **\$2'850,310.62 (Dos millones ochocientos cincuenta mil trescientos diez pesos 62/100 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.

DÉCIMO PRIMERO. 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 **\$57,006.21 (Cincuenta y siete mil seis pesos 21/100 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 **\$2'850,310.62 (Dos millones ochocientos cincuenta mil trescientos diez pesos 62/100 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.

**DÉCIMO
SEGUNDO.**

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
TERCERO.**

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

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

**DÉCIMO
CUARTO.**

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
QUINTO.**

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 de los planos 1 de 2 y 2 de 2 del trámite que nos ocupa.

**DÉCIMO
SEXTO.**

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
OCTAVO.**

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
NOVENO.**

Los C.C. Refugio Victor Valencia González y Jaime Alberto Gutiérrez Pichardo, quedan obligados 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.

VIGÉSIMO.

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.

**VIGÉSIMO
PRIMERO.**

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.

**VIGÉSIMO
SEGUNDO.**

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.

**VIGÉSIMO
TERCERO.**

El presente acuerdo de autorización de fusión, subdivisión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado "San Agustín", ubicado en Carretera Metepec-Zacango número 1401 Sur y 1400 Sur, colonia Santa María Magdalena Ocotitlán, 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
CUARTO.**

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
QUINTO.**

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: DRVT/RLTOL/125/2024.
Folio DGOyCU: 6588/2024.
Archivo/Minutario.
BHPM/DNSH/SSM/DPM