

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “DESARROLLOS INDUSTRIALES DEL ORO”, S.A. DE C.V., LA FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO “FUENTE DE VENUS”, UBICADO EN AVENIDA NACIONAL NÚMERO 1316 LOTE 2 Y CALLE TULE NÚMERO 1301, LOTE 3, RESPECTIVAMENTE, BARRIO SAN FRANCISCO, EN EL MUNICIPIO DE SAN MATEO ATENCO, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México, 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 No. 23000203A/6329/2024

Toluca de Lerdo, Estado de México a 06 de noviembre de 2024

Expediente: DRVT/RLL/034/2024

AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO DENOMINADO “FUENTE DE VENUS”

“Desarrollos Industriales del Oro”, S.A. de C.V.

Sauces casa 19, Los Cedros, municipio de

Metepec, Estado de México

722 390 1051

yolsuadi@gmail.com

P r e s e n t e

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLL/034/2024, para obtener la autorización de fusión de 2 lotes, subdivisión en 2 lotes y condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto con veintiséis áreas privativas para veintiséis viviendas, en uno de los lotes resultantes de la subdivisión con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Tule número 1301 Lote 3 y Avenida Nacional 1316 Lote 2
Colonia:	Barrio San Francisco.
Municipio:	San Mateo Atenco, Estado de México.
Superficie:	6,224.48 m ² (Lote 2) y 13,816.74 m ² (Lote 3) para conformar una superficie de 20,041.22 m ² ; 10,489.67 m ² (Lote 1 resultante de la subdivisión) y 9,551.55 m ² (Lote 2 resultante de la subdivisión).
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 1, 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicada en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 11 de septiembre del 2023; 5.1, 5.3 fracciones XIII, XV y XXVI, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.40, 5.41, 5.42, 5.43, 5.44, 5.45, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 99, 100, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 118 y 119 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 4 fracción I, letra C, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno”, el 20 de diciembre del 2023 y su respectiva Fe de erratas publicada en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno”, el 23 de enero del 2024; y:

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de fusión de 2 lotes, subdivisión en 2 lotes y condominio horizontal habitacional para 26 áreas privativas con 26 viviendas de tipo residencial alto denominado “**Fuente de Venus**”, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número

DRV/T/RLL/034/2024, 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 del Lote 2 con superficie de 5,738.22 m² y Lote 3 con superficie de 13,816.74 m² materia de este acuerdo, mediante el instrumento número 3,520, volumen septuagésimo ordinario, del 28 de febrero de 2020, pasado ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Larregui Hernández, Notario Público número 172 del Estado de México, por el cual se hace constar la formalización de la subdivisión de un inmueble, para resultar de él cuatro fracciones de terreno y la constitución del régimen de propiedad en condominio que por declaración unilateral otorga **“Desarrollos Industriales del Oro”, S.A. de C.V.**; el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Lerma, bajo los folios reales electrónicos 00063790 (Lote 2) y 00063793 (Lote 3), número de trámite 110146, del 08 de diciembre de 2020.
- III. Que mediante instrumento número 4,195, volumen octagésimo tercero ordinario, del 16 de marzo de 2021, pasado ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Larregui Hernández, Notario Público número 172 del Estado de México, se hace constar la aclaración de la escritura pública señalada en el considerando anterior, respecto del Lote 3 con superficie de 13,816.74 m², toda vez que por error involuntario las medidas descritas de dicho lote resultante de la subdivisión del terreno denominado “Santa Lucía” ubicado en domicilio conocido, Barrio San Francisco, en San Mateo Atenco, Estado de México son incorrectas; el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Lerma, bajo el folio real electrónico 00063793, número de trámite 114701, del 24 de abril de 2021.
- IV. Que mediante instrumento número 6,846, volumen ordinario 142, del 03 de mayo de 2024, pasado ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Larregui Hernández, Notario Público número 172 del Estado de México, se hace constar la protocolización del convenio de transacción judicial, por el cual se restituyen 486.26 m², al Lote 2 con superficie de 5,738.22 para quedar con una superficie de 6,224.48 m²; el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Lerma, bajo el folio real electrónico 00063790, número de trámite 163358, del 04 de julio de 2024.
- V. Que mediante el acta número 19,267, volumen 307, página 186, del 9 de noviembre de 1992, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Lechuga Gil, Notario en ejercicio, Titular de la Notaría número 5 del Estado de México, se hace constar el contrato de sociedad mercantil que se denominará “Desarrollos Industriales del Oro”, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida número 163-2862, del volumen 25, libro 1º, a fojas 35, sección primera, del 8 de enero de 1993.
- VI. Que mediante instrumento número 41,812, volumen 1,626, del 25 de enero de 2024, pasado ante la fe de la Licenciada en Derecho Anabel urgente Reyes, Titular de la Notaría número 94 del Estado de México, se hace constar los poderes que otorga la sociedad denominada “Desarrollos Industriales del Oro”, S.A. de C.V., representada en ese acto por su administrador único el señor Carlos Alejandro Monroy Carrillo, en favor del señor Juan Pablo Monroy Saint Martín.
- VII. Que el ciudadano Carlos Alejandro Monroy Carrillo se identifica con pasaporte número N05898964, con fecha de expedición del 01 de marzo de 2023 y fecha de caducidad del 01 de marzo de 2033, emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.
- VIII. Que el ciudadano Juan Pablo Monroy Saint Martin, se identifica con credencial para votar número IDMEX1224960534, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2024.
- IX. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió la Licencia de Uso de Suelo número 405/2024, folio 405, número de expediente 792/2024, del 05 de agosto de 2024, para el Lote 2 con superficie de 6,224.48 m², en la cual se señalan las siguientes normas de fusión, subdivisión y condominio para el uso y aprovechamiento del predio establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de San Mateo Atenco: zona habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo; clave H100; frente mínimo de 4.00 m, lote mínimo de 60.00 m²; número máximo de viviendas por lote 2; superficie mínima sin construir del 20% de la superficie del lote, superficie máxima de desplante del 80% de la superficie del lote; altura máxima de construcción de 4 niveles o 12.00 metros

sobre el nivel de desplante; intensidad máxima de construcción de 3.20 veces la superficie del lote; normas de estacionamiento hasta 120.00 m² requiere 1 cajón por vivienda, de 121.00 m² a 250.00 m² requiere 2 cajones por vivienda, de 251.00 m² a 500.00 m² requiere 3 cajones por vivienda, más de 501.00 m² requiere 4 cajones por vivienda.

- X.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió la Licencia de Uso de Suelo número 406/2024, folio 406, número de expediente 793/2024, del 05 de agosto de 2024, para el Lote 3 con superficie de 13,816.74 m², en la cual se señalan las siguientes normas de fusión, subdivisión y condominio para el uso y aprovechamiento del predio establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de San Mateo Atenco: zona habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo; clave H100; frente mínimo de 4.00 m, lote mínimo de 60.00 m²; número máximo de viviendas por lote 2; superficie mínima sin construir del 20% de la superficie del lote, superficie máxima de desplante del 80% de la superficie del lote; altura máxima de construcción de 4 niveles o 12.00 metros sobre el nivel de desplante; intensidad máxima de construcción de 3.20 veces la superficie del lote; normas de estacionamiento hasta 120.00 m² requiere 1 cajón por vivienda, de 121.00 m² a 250.00 m² requiere 2 cajones por vivienda, de 251.00 m² a 500.00 m² requiere 3 cajones por vivienda, más de 501.00 m² requiere 4 cajones por vivienda.
- XI.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió la Constancia de Alineamiento folio 435, número de expediente 792/2024, del 05 de agosto de 2024, en la que no se aprecian restricciones absolutas de construcción en el Lote 2 con superficie de 6,224.48 m² ubicado en la Avenida Nacional, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- XII.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió la Constancia de Alineamiento folio 436, número de expediente 793/2024, del 05 de agosto de 2024, en la que no se aprecian restricciones absolutas de construcción en el Lote 3 con superficie de 13,816.74 m² ubicado en la calle Tule, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- XIII.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió la Constancia de Número Oficial folio 444, número de expediente 792/2024, del 05 de agosto de 2024, para el Lote 2 con superficie de 6,224.48 m², al cual le corresponde el número oficial 1316, Lote 2 de la Avenida Nacional, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- XIV.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió la Constancia de Número oficial folio 445, número de expediente 793/2024, del 05 de agosto de 2024, para el Lote 3 con superficie de 13,816.74 m², al cual le corresponde el número oficial 1301, Lote 3 de la calle Tule, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- XV.** Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de San Mateo Atenco, mediante oficio número OPDAPAS/SMA/DG/0404/2023, del 29 de noviembre de 2023, emite la actualización del dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial para el inmueble ubicado en la Avenida Nacional número 1316, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, en el que se proyecta la edificación de un condominio horizontal habitacional de 27 viviendas.
- XVI.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Lerma, emitió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes bajo el folio real electrónico 00063790, número de trámite 167441, del 13 de agosto de 2024, para el Lote 2 con superficie de 6,224.48 m², en el cual quedó asentado el convenio modificadorio descrito en el considerando IV del presente, y no se reportan gravámenes y/o limitantes.
- XVII.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Lerma, emitió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes bajo el folio real electrónico 00063793, número de trámite 167442, del 13 de agosto de 2024, para el Lote 3 con superficie de 13,816.74 m², en el cual no se reportan gravámenes y/o limitantes.

- XVIII.** Que el Departamento de Planeación Zona Tenango E.F. de la Comisión Federal de Electricidad, mediante oficio número OAS-DPL-ZT-980/2024, del 10 de octubre de 2024, emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el servicio denominado Desarrollos Industriales del Oro Condominio “Venus” con ubicación en calle Tule número 1301, colonia Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para 26 lotes y un servicio general.
- XIX.** Que presentaron escrito de bajo protesta de decir verdad que solo pretenden la venta de lotes con servicios sin construcción de vivienda.
- XX.** Que presentaron el plano de fusión, subdivisión y de la distribución de áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exigen los artículos 99 fracción X, 107 fracción II y 113 fracción I, inciso B), numeral 10 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 100, 108, 109, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 13 fracción VIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a la sociedad denominada “**Desarrollos Industriales del Oro**”, **S.A. de C.V.**, la fusión del Lote 2 y Lote 3 ubicados en Avenida Nacional número 1316 Lote 2 y calle Tule número 1301, Lote 3, respectivamente, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para conformar un lote único conforme al cuadro siguiente:

SITUACIÓN ORIGINAL DE LOS PREDIOS

PREDIO O LOTE	SUPERFICIE (m ²)	USO DE SUELO
LOTE 2	6,224.48	H100
LOTE 3	13,816.74	H100

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

LOTE	SUPERFICIE (m ²)	USO DE SUELO
ÚNICO	20,041.22	H100

SEGUNDO. Se autoriza a la sociedad denominada “**Desarrollos Industriales del Oro**”, **S.A. de C.V.**, la subdivisión en 2 lotes del predio con superficie de 20,041.22 m² (veinte mil cuarenta y uno punto veintidós metros cuadrados), ubicado en Avenida Nacional número 1316 Lote 2 y calle Tule número 1301, Lote 3, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

LOTE	SUPERFICIE (m ²)	USO DE SUELO
ÚNICO	20,041.22	H100

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

LOTE	SUPERFICIE (m ²)	USO DE SUELO	NÚMERO DE VIVIENDAS
LOTE 1	10,489.67	H100	1
LOTE 2	9,551.55	H100	26
TOTAL	20,041.22	H100	27

TERCERO. Se autoriza a la sociedad denominada “**Desarrollos Industriales del Oro**”, S.A. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado “**Fuente de Venus**”, como una unidad espacial integral para que en el Lote 2 resultante de la subdivisión con superficie de 9,551.55 m² (nueve mil quinientos cincuenta y uno punto cincuenta y cinco metros cuadrados), ubicado en la calle Tule número 1301, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar veintiséis áreas privativas para veintiséis viviendas, conforme al plano único de fusión, subdivisión y 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	SUPERFICIE (m ²)	USO DE SUELO
LOTE 2	9,551.55	H100

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m ²)	USO DE SUELO	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	229.880	HABITACIONAL	1
2	229.820	HABITACIONAL	1
3	229.760	HABITACIONAL	1
4	229.703	HABITACIONAL	1
5	229.646	HABITACIONAL	1
6	229.589	HABITACIONAL	1
7	237.151	HABITACIONAL	1
8	258.989	HABITACIONAL	1
9	238.000	HABITACIONAL	1
10	238.000	HABITACIONAL	1
11	238.000	HABITACIONAL	1
12	238.000	HABITACIONAL	1
13	238.000	HABITACIONAL	1
14	238.000	HABITACIONAL	1
15	238.000	HABITACIONAL	1
16	238.000	HABITACIONAL	1
17	238.000	HABITACIONAL	1
18	238.000	HABITACIONAL	1
19	245.449	HABITACIONAL	1
20	244.843	HABITACIONAL	1
21	251.617	HABITACIONAL	1
22	246.576	HABITACIONAL	1
23	246.576	HABITACIONAL	1
24	246.576	HABITACIONAL	1
25	246.576	HABITACIONAL	1
26	260.489	HABITACIONAL	1
TOTAL	6,243.240	HABITACIONAL	26

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
SUPERFICIE DE ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN "A"	217.54
SUPERFICIE DE ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN "B"	304.96
SUPERFICIE DE ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN "C"	111.07
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA "A"	2,562.27
SUPERFICIE DE ÁREA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS CEV 01	25.00
SUPERFICIE DE ÁREA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS CEV 02	62.50
ÁREA DE CONTENEDORES DE BASURA	7.56
CASETA DE VIGILANCIA	17.41
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	3,308.31

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	6,243.24 m ²
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA "A"	2,562.27 m ²
SUPERFICIE DE ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN "A", "B", "C"	633.57 m ²
SUPERFICIE DE ÁREA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS CEV 01 Y CEV 02	87.50 m ²
ÁREA DE CONTENEDORES DE BASURA	7.56 m ²
CASETA DE VIGILANCIA	17.41 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	9,551.55 m²
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	9,551.55 m²
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	26
NÚMERO DE VIVIENDAS	26
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	7

CUARTO. El plano de fusión, subdivisión y condominio anexo autorizado, forma parte integral de la presente autorización.

QUINTO. Las áreas privativas 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:	San Mateo Atenco.
Zona:	Habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo.
Clave:	H100.
Uso del suelo que se autoriza:	Normas de fusión, subdivisión y condominio.
Lote mínimo y frente mínimo:	60.00 m² de superficie mínima y 4.00 metros de frente mínimo.
Superficie máxima de desplante:	80% de la superficie total de cada área privativa.
Superficie mínima sin construir:	20% de la superficie total de cada área privativa.
Altura máxima de construcción:	12.00 metros o 4 niveles a partir del nivel de desplante.
Intensidad máxima de construcción:	1.8 veces la superficie del predio
Cajones de estacionamiento:	Hasta 120.00 m² requiere 1 cajón por vivienda, de 121.00 m² a 250.00 m² requiere 2 cajones por vivienda, de 251.00 m² a 500.00 m² requiere 3 cajones por vivienda, más de 501.00 m² requiere 4 cajones por vivienda.

SEXTO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracciones I, II y III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de fusión de dos lotes por la cantidad de **3,376.53 (tres mil trescientos setenta y seis pesos 53/100 m.n.)**; así como los derechos por la autorización de subdivisión en dos lotes por la cantidad de **\$5,871.47 (cinco mil ochocientos setenta y uno pesos 47/100 m.n.)** y los derechos por la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto con 26 áreas privativas por la cantidad de **\$232,769.74 (doscientos treinta y dos mil setecientos sesenta y nueve pesos 74/100 m.n.)**. Una vez que realice los pagos de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple de los recibos para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá 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 los artículos 100 fracción VI inciso A), 108 fracción VI inciso A) y 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá 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. - Deberá 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 emitido con el oficio número OPDAPAS/SMA/DG/0404/2023, del 29 de noviembre de 2023.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base en la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el servicio denominado Desarrollos Industriales del Oro Condominio "Venus" con ubicación en calle Tule número 1301, colonia Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para 26 lotes y un servicio general.

5. 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, deberá 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.
6. 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.
7. 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.
8. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la **ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso, de equipamiento urbano**, deberán obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
9. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso F), V inciso E) y VI inciso C), 60, 62 fracción IV, 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 San Mateo Atenco, Estado de México, un área equivalente a **405.00 m² (CUATROCIENTOS CINCO 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 **270.00 m² (DOSCIENTOS SETENTA 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	27	15.00	405.00 m ²
Estatal		10.00	270.00 m ²

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberán realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, por un monto equivalente a **\$750,755.66 (setecientos cincuenta y cinco mil setecientos cincuenta y cinco pesos 66/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de 4 aulas, con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m ² y de 484.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	13.0680 m ²	\$8,460.35	\$110,559.82
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.	46.6560 m ²	\$8,883.34	\$414,461.24
Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	108.00 m ²	\$633.54	\$68,422.83
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	216.00 m ²	\$728.30	\$157,311.76
TOTAL			\$750,755.66 (setecientos cincuenta y cinco mil setecientos cincuenta y cinco pesos 66/100 m.n.)

OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberán ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$54904.22 (cincuenta y cuatro mil novecientos cuatros 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.	6.75 m ²	\$8,133.96	\$54,904.22 (cincuenta y cuatro mil novecientos cuatros pesos 22/100 m.n.)

Estas obligaciones deberán cumplirse en un término que no podrá exceder de dieciocho meses contados a partir de la fecha de notificación del inicio de obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano, con fundamento en el artículo 114 fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas, y en caso de equipamiento urbano municipal, por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento por la Secretaría conforme 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 base en lo establecido en el artículo 114 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le 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.

OCTAVO. 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 realice, termine y entregue 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.

NOVENO. 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, otorgará 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 **\$4,605,579.29 (cuatro millones seiscientos cinco mil quinientos setenta y nueve pesos 29/100 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. 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, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$92,111.59 (noventa y dos mil ciento once pesos 59/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2% (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 **\$4,605,579.29 (cuatro millones seiscientos cinco mil quinientos setenta y nueve pesos 29/100 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, pagará 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
PRIMERO.**

Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de San Mateo Atenco 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 establecen los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 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
SEGUNDO.**

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, deberá 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
TERCERO.**

Deberá insertar en los actos o contratos de traslado de 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. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de fusión, subdivisión y condominio.

**DÉCIMO
CUARTO.**

Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquiriente, de acuerdo con lo establecido por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO
QUINTO.**

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
SEXTO.**

La sociedad denominada "**Desarrollos Industriales del Oro**", **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 el plano único de la fusión, subdivisión y condominio anexo a esta autorización.

Del mismo modo, deberá 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
SÉPTIMO.**

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
OCTAVO.**

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
NOVENO.**

Previo al uso y aprovechamiento de los lotes y 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.

El presente acuerdo de autorización de fusión, subdivisión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado "**FUENTE DE VENUS**", ubicado en la calle Tule número 1301 Lote 3 y Avenida Nacional 1306, Lote 2, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, 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
PRIMERO.**

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
SEGUNDO.**

La presente disposición no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos de 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. Ing. Carlos Jesús Maza Lara - Secretario de Desarrollo Urbano e Infraestructura.
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
Lic. Abraham Mejía Soto - Residente Local Lerma.
Expediente: DRVT/RLL/034/2024.
Folio DGOyCU: 5828/2024.
Archivo/Minutario.
BHPM/DNSH/AMS/EEZ