

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A MONTE ALTO ESMERALDA, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL, DENOMINADO "MONTE ALTO TORRE 2", UBICADO EN LA CALLE SENDERO DE LOS PELILLOS NÚMERO 38/1, LOTE 9-A, MANZANA 35, ZONA 1, RANCHO BLANCO, ESPÍRITU SANTO, EN EL MUNICIPIO DE JILOTZINGO, 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 México Zona Nororiental.

23000203A/1543/2025

Toluca de Lerdo, México, a; 07 de febrero de 2025

Autorización de Condominio

Monte Alto Esmeralda, S. A. de C. V., a través de su Representante Legal María del Rocío Fátima Rivera Gabian.
Calle Sendero de los Pelillos número 38/1
Rancho Blanco, Espíritu Santo
Municipio de Jilotzingo, Estado de México.
Correo Electrónico: rox_riga@hotmail.com
Teléfono: 55-4364-1612
P r e s e n t e.

En atención a su escrito de fecha treinta y uno de enero del dos mil veinticinco, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/008/2025, para obtener la autorización de un Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, denominado "MONTE ALTO TORRE 2", para veintinueve (29) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle Sendero de los Pelillos número 38/1, lote 9-A, manzana 35, Zona 1, Rancho Blanco, Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con una superficie de 2,236.33 m2.

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de 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, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3 fracción XIII, XIV, XV y XVI, 5.5 fracción 1 y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c, 9, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 20 de diciembre de 2023; así como ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES EN FAVOR DE LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, publicado en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; y la FE DE ERRATAS AL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO", TOMO CCXVI, NÚMERO 116, SECCIÓN PRIMERA, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2023, publicada en fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro.

CONSIDERANDO

Que su solicitud con número de expediente DRVMZNO/RLN/008/2025, la acompaña de los siguientes documentos:

1. **Formato de Solicitud** requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la **Calle Sendero de los Pelillos número 38/1, lote 9-A, manzana 35, Zona 1, Rancho Blanco, Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo**; solicitando el trámite de condominio vertical para veintinueve (29) viviendas.
2. Que presenta **Aviso de privacidad integral para Autorización de trámites**, firmada por la **Representante Legal María del Rocío Fátima Rivera Gabian**.
3. Que la Representante Legal se identifica con:
 - **Credencial para Votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1787070068, con fecha de vencimiento al 2028, de **María del Rocío Fátima Rivera Gabian**.

4. Que presenta **Escritura** cincuenta y dos mil trescientos setenta y cuatro (52,374), volumen mil cuatro (1,004), folio ocho (8), del dieciséis de marzo del dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Marcos Puente Rojas, Notario Público Interino número veintisiete, en Naucalpan de Juárez, Estado de México; de la **Constitución de Sociedad Mercantil en forma de Anónima de Capital Variable**, debidamente inscritos en el Registro Público de comercio, en Tlalnepantla, FME N-2023041836, formas precodificadas: M4-Constitución de Sociedad, Nombre del acto: Constitución de Sociedad Mercantil, del 01 de junio del 2023, **de la empresa Monte Alto Esmeralda, S. A. de C. V.**, misma que contiene el poder notarial.
5. Que presenta la **Protocolización del Plano y Oficio y la Subdivisión de lotes, Escritura** cincuenta y dos mil novecientos veintidós (52,922), volumen mil doce (1,012), folio setenta y dos (72), del ocho de diciembre del dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Marcos Puente Rojas, Notario Público Interino número veintisiete, en Naucalpan de Juárez, Estado de México; debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, folios reales electrónicos 00351391, 00351394, 00351396, 00351399 y 00351401, trámite 845705, del trece de marzo del dos mil veinticuatro.
6. **Plano Topográfico Georeferenciado** con coordenadas UTM, con medidas y superficie integrado en el plano de condominio.
7. **Que presenta la Licencia de Uso del Suelo número LUS/2022-2024/144/24, con fecha de 12 de diciembre de 2024**, emitida por la Lic. Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, Estado de México; con las siguientes normas de aprovechamiento:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Jilotzingo
Zona:	Habitacional
Clave:	CU.500.A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Número máximo de viviendas permitidas en esta licencia:	29 viviendas
Superficie máxima de construcción permitida dentro del predio:	3.8 veces la superficie del lote.
Superficie máxima de ocupación del suelo:	80% del predio = 1,789.06 m ²
Superficie mínima libre de construcción:	20% del predio = 447.27 m ²
Altura máxima de las edificaciones:	8 niveles o 27.80 metros a partir del nivel de banquetta
Normas de subdivisión:	Lote mínimo: 300.00 m ²
	Frente mínimo: 7.00 metros
Número mínimo obligatorio de cajones de estacionamiento:	La que establezca el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Jilotzingo

8. Que presenta **Cambio de Densidad, del Coeficiente de Ocupación, del Coeficiente de Utilización y Altura de las Edificaciones, Autorización número DDU/CUS/012/2023, del 15 de diciembre de 2023**, al cual se le asigna la Clave CU.500.A Centro Urbano Densidad 500, con la misma normatividad señalada en el punto anterior.
9. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial número DDU/139/2024, de fecha 19 de abril del 2024**, expedida por la Lic. Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, Estado de México; **en la que establece una restricción de construcción de 6.00 metros a partir del Centro de Calle Sendero de los Pelillos, considerando una sección de banquetta de 1.50 metros, con base al artículo 151, fracción II, inciso B), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.**
10. Que presenta **Oficio HAJ/DGOPYDU/371/2024, del 28 de noviembre del dos mil veinticuatro, en la que señala para el predio ubicado en Calle Sendero de los Pelillos sin número, manzana 35, lote 9-A, Rancho Blanco, Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México**; que no cuenta con caudal de agua, ni sistema de alcantarillado y drenaje, que requiere para proveer al predio, sin embargo, **se deja de manifiesto que se otorga la factibilidad para que se promueva la adquisición del volumen requerido para el predio.** Si bien el Municipio carece de Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, reconocen que el Comité de Agua Potable de la Comunidad Espíritu Santo, A. C. cuenta con la Infraestructura para suministrar el agua a pie de lote; **para 29 vivienda; emitido por la Lic. Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de Jilotzingo, Estado de México.**
11. Que presenta **oficio 18/CM/F/2024, 30 de enero del 2025, emitido por el Ejido Espíritu Santo, Jilotzingo, Estado de México, por el Comisariado Ejidal, Eliseo Tovar Flores Presidente, Jesús Mayen Mayen Secretario y**

Rigoberto Tovar Vargas Tesorero; dirigido a quien corresponda; en la que señala que la Factibilidad tendrá una vigencia de seis meses, contados a partir de la fecha señalada; no obstante lo anterior **se emite la carta de Factibilidad para el Desarrollo de 29 departamentos, condicionado a que el propietario se obligará a construir la infraestructura Sanitaria, Hidráulica necesaria para dotar al predio ubicado en lote 9-A, manzana 35, zona 1, Calle Sendero de los Pelillos 38/1, Rancho Blanco, Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México.**

12. **Que presenta planos de las Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, debidamente avalados por perito responsable de obra, Ing. Martín Cruz López, Director Responsable de Obra número CDUO/19/22/0412, cédula profesional 7121689, Libro 1, Foja 12, Vencimiento al 07 de marzo del 2025.**
13. **Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Oficio No. ATI-PLN-SYA-352/2024, el 24 de mayo de 2024, emitido por el Ing. Jesús López Rodríguez, Jefe del Departamento de Planeación y Construcción E. F., Zona Atizapán, de la Comisión Federal de Electricidad, en la que señala que existe Factibilidad para proporcionarle el Servicio Público de Distribución de Energía Eléctrica, para el predio en cuestión, para 29 Departamentos, con carga de 80 kw y demanda de 60 kw.**
14. **Que presenta Certificado de Libertad de Gravámenes, ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, folio real electrónico 00351391, trámite 916943, del 17 de enero del 2025, en la que no reporta gravámenes y/o limitantes.**
15. **Que presenta ortofoto a color tamaño carta identificando el predio de referencia.**
16. **Que presenta plano del proyecto de condominio.**

Por lo anterior esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 20 de diciembre de 2023; así como ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES EN FAVOR DE LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, publicado en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; y la FE DE ERRATAS AL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO", TOMO CCXVI, NÚMERO 116, SECCIÓN PRIMERA, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2023, publicada en fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a MONTE ALTO ESMERALDA, S. A. DE C. V. a través de su representante legal María del Rocío Fátima Rivera Gabian, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, denominado "MONTE ALTO TORRE 2", para que en el predio con superficie de 2,236.33 m2 (dos mil doscientos treinta y seis punto treinta y tres metros cuadrados), ubicado en la Calle Sendero de los Pelillos número 38/1, lote 9-A, manzana 35, zona 1, Rancho Blanco, Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México; para que lleve a cabo el desarrollo del condominio con veintinueve (29) unidades privativas, conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS					
Área Privativa	Construcción m2	Estacionamiento privativo m2	Bodegas m2	Libre m2	Nivel
Garden House	185.29	25.00	8.53	101.85	P. b.
Departamento 101	140.40	24.00	3.63	54.18	1
Departamento 102	140.40	24.00	4.25	27.57	1
Departamento 103	140.40	24.00	4.25	27.57	1
Departamento 104	140.40	24.00	4.25	54.18	1
Departamento 201	140.40	24.00	5.50	54.18	2
Departamento 202	140.40	24.00	5.50	27.57	2
Departamento 203	140.40	24.00	5.50	27.57	2
Departamento 204	140.40	24.00	4.63	54.18	2
Departamento 301	140.40	24.00	4.63	54.18	3
Departamento 302	140.40	24.00	4.63	27.57	3
Departamento 303	140.40	24.00	4.63	27.57	3

Departamento 304	140.40	24.00	4.25	54.18	3
Departamento 401	140.40	24.00	4.25	54.18	4
Departamento 402	140.40	24.00	4.25	27.57	4
Departamento 403	140.40	24.00	4.25	27.57	4
Departamento 404	140.40	24.00	4.25	54.18	4
Departamento 501	140.40	24.00	4.85	54.18	5
Departamento 502	140.40	24.00	4.85	27.57	5
Departamento 503	140.40	24.00	4.85	27.57	5
Departamento 504	140.40	24.00	3.18	54.18	5
Departamento 601	140.40	24.00	2.85	54.18	6
Departamento 602	140.40	24.00	4.85	27.57	6
Departamento 603	140.40	24.00	2.96	27.57	6
Departamento 604	140.40	24.00	4.85	54.18	6
Departamento 701	140.40	24.00	4.85	187.22	7 y 8
Departamento 702	140.40	24.00	4.85	181.65	7 y 8
Departamento 703	140.40	24.00	4.85	181.65	7 y 8
Departamento 704	140.40	24.00	3.34	187.22	7 y 8
Total de áreas privadas	4,116.49	697.00	132.31	1,820.59	---
Total		6,766.39 m2			---

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie Libre m2	Superficie Construida m2
Área Verde Recreativa de Uso Común (A.V.R.U.C)	370.71	0.00
Área Recreativa de Uso Común (A.R.U.C.)	460.78	0.00
Estacionamiento de Visitas (8)	50.00	50.00
Caseta de Control	0.00	17.40
Planta de Tratamiento	0.00	18.47
Cuarto de Máquinas	0.00	11.00
Bodega de Servicio	0.00	8.34
Circulación Peatonal	0.00	908.84
Lobby	0.00	87.26
Circulación Vehicular	33.55	422.07
Alberca	0.00	58.76
Gimnasio	0.00	77.01
Tablero de Control	0.00	3.00
Coworking	0.00	77.95
Elevador	0.00	3.74
Escaleras	0.00	173.80
Cuarto de Basura	0.00	14.60
Salón Adultos	0.00	87.02
Salón de Eventos	0.00	165.86
Subtotal	915.04	2,185.12
Total de áreas comunes		3,100.16 m2

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD m2
Superficie del lote	2,236.33
Superficie total de áreas privadas construidas	4,945.80
Superficie total de áreas privadas libres	1,820.39
Superficie total de áreas comunes construidas	2,185.12
Superficie total de áreas comunes libres	915.04
Estacionamiento privativo	697.00
Superficie Total del Condominio Construido	7,130.92
Número de Viviendas	29
Cajones de estacionamiento privados	58 cajones de estacionamiento
Cajones de estacionamiento visitas	8 cajones de estacionamiento

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de **\$149,616.34 (ciento cuarenta y nueve mil seiscientos dieciséis pesos 34/100 m.n.), por el concepto de autorización de 29 viviendas (áreas privativas)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 100, fracción VI, inciso B) y 114, fracción VI, Inciso B). **deberá cubrir los derechos generados** por la autorización de condominio, así como los de supervisión de las Obras de Urbanización y Equipamientos Urbanos.
- III. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI. Inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, **deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los treinta días hábiles** siguientes al de la notificación de la presente autorización, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- IV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, **deberán protocolizar la presente autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México**, con sus planos en un plazo máximo de **noventa días hábiles** siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- V. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio en su caso serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las autoridades gubernamentales competentes:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para su 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 infiltración pluvial.
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamiento y andadores.
- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento Vial.

Para el caso de desarrollos de tipo medio, residencial y residencial alto las instalaciones deberán ser ocultas.

VI. Con fundamento en el artículo 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por conducto de la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, la autorización de inicio de las obras de urbanización y permisos de enajenación que refiere al presente acuerdo, dentro del plazo de **nueve meses** siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

VII. Con fundamento en el artículo 130 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización 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 109, fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos, punto veinte metros de altura.

TERCERO. Por tratarse de un condominio de 30 viviendas o más, debe dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, en sus artículos 55 fracción VII inciso D) con relación al 115, fracción VI, inciso C), D) y E), el cual a la letra dice “En su caso, transmitir a título gratuito al estado y al municipio la propiedad **de las áreas de donación** para equipamiento urbano, que establezca el acuerdo de autorización en un plazo máximo de **seis meses** contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría. Dicha obligación podrá cumplirse en los mismos plazos, por medio de depósito del valor económico de las áreas de donación al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, o a través de la ejecución de obra pública dentro del municipio correspondiente, en el lugar y bajo las especificaciones que determine la Secretaría;”, “Formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación al estado o al municipio ante Notario Público del Estado de México, con la firma del contrato correspondiente, dentro de los **treinta días siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”** y “Construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano de conformidad con lo que establezca el libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público”.

Cabe mencionar que ya se pagó la donación y equipamiento urbano municipal, señalada en la autorización de subdivisión 23000105060000T/DRVMZNO/0014/2023, del 19 de octubre del 2023, como sigue: pago de donación municipal 75.00 m2, equivalente a \$198,750.00, mediante recibo TT022747, del 11 de octubre del 2024; y equipamiento urbano municipal por \$132,838.55, recibo TT019931, del 20 de mayo de 2024; y equipamiento urbano regional de 1.25 m2, con un costo de \$10,167.448, con recibo de pago en BMonex del día 11 de noviembre de 2024; quedando pendiente el pago de Donación Estatal; cabe aclarar que se cuenta con un plano perentorio número 23000203A/4216/2024, del 19 de septiembre del 2024, con una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de su emisión.

De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Titular de la autorización de un condominio de treinta o más viviendas, o de más de tres mil metros cuadrados de terreno, deberá otorgar áreas de donación y construir equipamiento urbano, conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano del mismo tipo y modalidad en la proporción que corresponda, salvo en los casos en que el condominio esté ubicado en un lote que resulte de un conjunto urbano o subdivisión de más de tres mil metros cuadrados de superficie en que se hayan cumplido dichas obligaciones y en caso de esta última, que no incremente el número de lotes y/o viviendas previamente autorizados, espetando lo previsto por el artículo 5.47 del Código.

ÁREA DE DONACIÓN	M2 POR VIVIENDA	VIVIENDAS	TOTAL
MUNICIPAL	15	28	420.00 m2
ESTATAL	10	28	280.00 m2
TOTAL	25	28	700.00 m2

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO	OBLIGACIÓN DE LAS 136 VIVIENDAS	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción.	\$4'267,199.66	AULA	\$1'066,799.92	0.112 DE AULA	119,481.591
Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo. En conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento	\$15'996,668.97	AULA	\$999,791.81	0.448 DE AULA	447,906.731

existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación.					
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie.	\$2'640,867.93	M2	\$660.22	112.00 M2	73,944.302
Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie.	\$6'071,651.26	M2	\$758.96	224.00 M2	170,006.235
TOTAL					811,338.859

De las áreas de Donación destinadas a Equipamiento y de las Obras de Equipamiento Urbano.

La Secretaría, a solicitud expresa realizada por la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente en el municipio, dentro de los **treinta días posteriores a que surta efectos la autorización** del conjunto urbano o condominio, podrá autorizar que su titular cumpla la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio, apegado a lo que dispone el artículo 58 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

Por otra parte, en el artículo 5.38 del Libro Quinto mencionado, en su fracción X, indica que “Su titular tendrá, en los términos y condiciones previstos en la reglamentación de este Libro, las obligaciones siguientes:

Inciso a). Ceder a título gratuito al Estado y al Municipio la propiedad de las superficies de terreno para vías públicas y áreas de donación para equipamiento urbano, que establezcan los acuerdos de autorización.

A excepción de las áreas de donación a favor de los municipios tratándose de conjuntos urbanos, las áreas de donación de terreno destinadas a equipamiento urbano a favor del Estado, podrán cumplirse previa determinación de la Secretaría al seno de la Dirección General de Operación Urbana, por medio del depósito del valor económico que se determine a través del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con las disposiciones reglamentarias de éste y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Y con base a los artículos 62 fracción IV y artículo 115, fracción VI, inciso E), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, **podrá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano**, así como hacerlas del conocimiento público, mismas que deben cumplirse en un término de **seis meses**, contados a partir de la fecha de publicación en la “Gaceta del Gobierno” de la presente autorización.

EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO.	OBLIGACIÓN DE LAS 136 VIVIENDAS.	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional en doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.	\$2'119,099.51	M2	\$8,476.40	7.00 M2	\$59,334.786
TOTAL					\$59,334.786

Por lo que respecta a las obras de equipamiento urbano regional la Secretaría podrá autorizar que el Titular de la autorización de un conjunto urbano cumpla con su obligación, a través de la aportación en obra o en numerario, en la proporción que resulte para el equipamiento urbano regional necesario en el municipio, zona o región que se trate.

Lo anterior, será determinado por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias, y cuando resulten en numerario, en términos del artículo 5.38, fracción X, inciso A) del Código, se depositará al Fidecomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional.

Las obras de urbanización al interior de los condominios 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 acuerdo a lo establecido por el artículo 115, fracciones V inciso E) numeral 2 y VI, incisos E) y F), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y artículo 81 fracción I, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Gobierno del Estado de México, **la suma de \$16,606.705 (dieciséis mil seiscientos seis pesos 705/100 m. n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al interior del desarrollo, a razón del **2% (dos por ciento)** sobre el monto total del presupuesto aprobado, por la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$830,335.246 (ochocientos treinta mil trescientos treinta y cinco pesos 246/100 m. n.)**, debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 455.62 m2 y 100.00 m2 de estacionamiento de visitas, dando un total de **555.62 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de \$1,494.43** (mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos 43/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	555.62 M2	1,494.43	\$830,335.246	\$16,606.705
TOTAL					\$16,606.705

Con referencia a la fianza de la obligación, serán como se detalla a continuación:

Concepto	Importe	A favor de:
Costo por Fianza de Obras de Urbanización 100%	\$830,335.246	Gobierno del Estado de México

CUARTO. Con fundamento en el artículo 117, fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el **plazo de 12 meses** contados a partir de la fecha de notificación de la autorización **del inicio de las obras de urbanización**, para que termine las obras de urbanización al interior del condominio.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P), 119 fracción II, así como en su momento, conforme a lo estipulado en los artículos 133 y 134 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá ingresar la solicitud para el acta de entrega de recepción según corresponda, a la Dirección General de Operación y Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, para la entrega total o parcial de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de infraestructura primaria, en un plazo de **treinta días** contados a partir del cierre de la bitácora.

SEXTO. Con fundamento en los artículos 115, fracción VI, inciso J, y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a **Monte Alto Esmeralda S. A. de C. V., a través de su representante legal María del Rocío Fátima Rivera Gabian**, que deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos de enajenación promoción y publicidad del condominio.

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.

SÉPTIMO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI, incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, 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.

OCTAVO. 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 a lo establecido por los artículos 5.38, fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 71, fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI, inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México **Monte Alto Esmeralda S. A. de C. V., a través de su representante legal María del Rocío Fátima Rivera Gabian,** deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las 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, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI, inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización deberá 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 autorización.

DÉCIMO 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.

DÉCIMO SEGUNDO. Previo al aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO TERCERO. El presente acuerdo de autorización del Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, denominado **“MONTE ALTO TORRE 2”, para veintinueve (29) áreas privativas,** en el predio localizado en **la Calle Sendero de Pelillos número 38/1, lote 9-A, manzana 35, zona 1, Rancho Blanco, Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México,** con una superficie de terreno de 2,236.33 m². tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28, fracción I y 31, fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO CUARTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número **CM 001095** de fecha **20/FEB/2025,** cuyo importe es de **\$149,616.34 (ciento cuarenta y nueve mil seiscientos dieciséis pesos 34/100 m.n.), expedido por la Tesorería Municipal de Jilotzingo,** de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

DÉCIMO QUINTO. 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, con relación a los artículos 160 al 163 del reglamento en comento.

La presente, 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. Arq. Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle de México Zona Nororiental
Arq. Alexandra Vite Cano.- Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/008/2025 y NC 071/2025..