

Al margen Escudo del Estado de México.

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:	22400105050000T/0031/2021
FECHA:	11 DE OCTUBRE DE 2021
EXPEDIENTE:	DRV/T/RLTOL/012/2021
MUNICIPIO:	MEXICALTZINGO
AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO "CONDOMINIO ROMA".	

C. Saul Benítez Avilés
Calle Otumba número 700,
Colonia Electricistas Locales,
Municipio de Toluca, Estado de México.
Teléfono: 7223355087
Correo electrónico: lapougancia@gmail.com
P r e s e n t e.

En atención a su solicitud integrada mediante el expediente DRV/T/RLTOL/012/2021, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional para 17 viviendas de tipo medio con 17 áreas privativas, en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Camino a Ocotitlán y Carretera Toluca-Tenango número 101
Colonia o Localidad:	Nentambati
Municipio:	Mexicaltzingo, Estado México.
Superficie:	5,198.60 m ²
Condominio de tipo:	Horizontal Tipo Medio

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; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 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 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020; así como sus reformas, adiciones y derogaciones a diversas disposiciones publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10 fracción XXVI, 13 fracciones II y III, 14 fracción I, 16 fracción II y 17 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 04 de agosto de 2017; y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del 29 de septiembre del 2020 y;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional para 17 áreas privativas con 17 viviendas denominado "Condominio Roma", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRV/T/RLTOL/012/2021**, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número 36,124, volumen número 1,724, folio 99 al 101, del 27 de septiembre del 2019, pasada ante la fe del Lic. Víctor Alfonso Varela Velasco, notario público número 103 del Estado de México con residencia en la ciudad de Toluca, en el cual se hace constar el contrato de compra venta que celebra el señor Saul Benítez Avilés como parte compradora, la cual quedó inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00029622, número de trámite 80066, del 03 de diciembre de 2019.
- III. Que el C. Saúl Benítez Avilés, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1837072521, con vigencia hasta el año 2029.

- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Mexicaltzingo, expidió las normas para condominio horizontal para el predio objeto del trámite, con el número de oficio PMM/DDU/OCT/295/2020, número de expediente DDU/LUS/018/2020, del 13 de octubre de 2020, lo que permite el desarrollo del condominio horizontal habitacional con el número de lotes y usos pretendidos, con un lote mínimo de 120.00 m² y un frente mínimo de 7.00 metros, para cada área privativa.

NORMAS PARA EL CONDOMINIO HORIZONTAL	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Mexicaltzingo
Zona:	Corredor Urbano CRT-200 A
Clave:	CRT-200 A
Densidad:	Habitantes/hectárea: 235 No. de viviendas/hectárea: 50 M2. de terreno bruto/vivienda: 200 M2. de terreno neto/vivienda: 120
Lote mínimo:	Frente: 7.0 m. Superficie: 120.00 m2. Máximo número de viviendas por lote: 01
Superficie Mínima libre de construcción:	30%.
Superficie Máxima de construcción:	70 %.
Altura máxima:	3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante
Intensidad Máxima de construcción:	2.1 número de veces el área del predio

- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Mexicaltzingo, expidió la constancia de Alineamiento con numero de oficio PMM/DDU/SEP/247/2020, del 23 de septiembre de 2020, en donde se contemplan restricciones absolutas de construcción por las calles que dan frente del predio, mismas que se reproducen en el plano único del condominio.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Mexicaltzingo, expidió la constancia de numero oficial del predio materia de este acuerdo, mediante el número de oficio PMM/DDU/SEP/248/2020, número de expediente DDU/CNO/028/2020, del 23 de septiembre del 2020, al cual le corresponde el numero oficial 101, del camino a Ocotitlán, colonia Nentambati, Municipio de Mexicaltzingo, Estado de México.
- VII. Que el Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Mexicaltzingo, expidió la factibilidad de servicios públicos de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, para 17 viviendas, mediante el oficio PMM/DDU/015/2021, del 27 de enero de 2021, para el predio con una superficie de 5,198.60 m²., ubicado en camino a Ocotitlán, número 101, colonia Nentambati, Municipio de Mexicaltzingo, Estado de México.
- VIII. Que la Comisión Federal de Electricidad CFE, mediate oficio número 0866/2020, del 21 de diciembre de 2020, emite presupuesto de cargos por obras específicas y de ampliación para el servicio de energía eléctrica de 18 servicios de casa habitación y 1 servicio de uso general, para el predio ubicado en el camino a Ocotitlán y a pie de carretera Toluca-Tenango, Municipio de Mexicaltzingo, Estado de México.
- IX. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de Tenango del Valle, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes con el folio real electrónico 00029622, trámite número 93570, del 13 de enero de 2021, en donde **NO** se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- X. Que presentó el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.
- XI. Que presentó el plano del proyecto de condominio en 4 tantos con la distribución proyectada, señalando restricciones federales, estatales y municipales, en su caso.

Por lo anterior esta Dirección General de Operación Urbana, con fundamento en los artículos 109, 110, 111, 112, 113, 114 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 10 fracción XXVI, 13 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. - Se autoriza al C. Saúl Benítez Avilés, el condominio horizontal habitacional, denominado "Condominio Roma", como una unidad espacial integral para que en el terreno con superficie de 5,198.60 m² (Cinco mil ciento noventa y ocho punto sesenta metros cuadrados), ubicado en Camino a Ocotitlán y Carretera Toluca-Tenango número 101, colonia Nentambati, Municipio de Mexicaltzingo, Estado de México, se lleve a cabo su desarrollo para alojar 17 viviendas de tipo medio conforme al plano único de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS
ÁREA PRIVATIVA 1	171.71	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 2	151.59	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 3	247.99	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 4	170.00	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 5	170.00	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 6	170.00	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 7	170.00	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 8	208.49	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 9	152.77	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 10	141.37	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 11	129.98	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 12	140.40	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 13	140.40	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 14	140.40	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 15	140.40	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 16	140.40	1 VIVIENDA
ÁREA PRIVATIVA 17	140.40	1 VIVIENDA
TOTAL	2,726.30	17 VIVIENDAS

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

USO	SUPERFICIE
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "A"	153.16 m2
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "B"	236.25 m2
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "C"	1.07 m2
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA (INCLUYE BANQUETA)	1,078.26 m2
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	12.90 m2
SUPERFICIE DE TABLEROS DE ENERGÍA ELECTRICA, GAS Y AGUA	2.63 m2
SUPERFICIE DE CONTENEDORES DE BASURA	2.01 m2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	60.00 m2
TOTAL	1,546.28 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

USO	SUPERFICIE
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	2,726.30 m2
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN.	390.48 m2
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA (INCLUYE BANQUETAS)	1,078.26 m2
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	12.90 m2.
SUPERFICIE DE CONTENEDORES PARA BASURA	2.01 m2.
SUPERFICIE DE TABLEROS DE ENERGÍA ELECTRICA, GAS Y AGUA	2.63 m2
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	60.00 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	4,272.58 m2.

RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCIÓN	926.02 m2.
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	5,198.60 m2.
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	17
NÚMERO DE VIVIENDAS	17
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	5

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el 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 del Condominio por la cantidad de \$ 15,997.17 (Quince mil novecientos noventa y siete pesos 17/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracciones 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.
2. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI incisos A) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá inscribir el presente Acuerdo y el Plano Único de Condominio en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público en un plazo no mayor de **90 días hábiles** contados a partir de la fecha de su notificación, previa publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo no mayor de **30 días** a partir de la notificación del presente, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de ambas obligaciones en los plazos indicados.

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.

3. Que 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 de urbanización correspondientes al desarrollo serán:

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá 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 para su ahorro.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo según corresponda.
- C) Red de distribución de energía eléctrica.
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E) Guarniciones y banquetas.
- 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.
- I) Señalamiento Vial.

Para el caso de desarrollos de tipo residencial alto, residencial y residencial alto 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 la factibilidad de los servicios otorgada mediante el oficio PMM/DDU/015/2021, del 27 de enero de 2021.

4. 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 el inicio de

las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá 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 conjunto urbano, 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.
5. 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.
 6. 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.
 7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, la autorización correspondiente.
 8. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones V, inciso D) y VI, inciso B), 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 correspondiente al desarrollo serán:

III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Mexicaltzingo, Estado de México, un área equivalente a 289.00 m², (Doscientos ochenta y nueve metros cuadrados), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano. Esta obligación deberá cumplirse 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.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 51.00 m² (Cincuenta y un metros cuadrados), que le corresponden conforme al artículo 111 Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Esta obligación deberá cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	17	17.00	289.00 m ²
Estatal		3.00	51.00 m ²

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.

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

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 lotes previstos.	8.2280 m ²	\$6,583.80	\$54,171.51
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m ² y de 1,728.00 m ² de construcción por cada 1,000 lotes previstos.	29.3760 m ²	\$6,912.97	\$203,075.41
Jardín vecinal de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 lotes previstos.	68.00 m ²	\$493.02	\$33,525.36
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 lotes previstos.	136.00 m ²	\$566.76	\$77,079.36
TOTAL			\$367,851.63

Deberá realizar el depósito del valor económico al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo del Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con las disposiciones reglamentarias, respecto del siguiente equipamiento.

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO DE CARÁCTER REGIONAL

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	MONTO TOTAL
Obras de equipamiento urbano regional: En 250 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	4.25 m ²	\$7,491.04	\$31,836.94

TERCERO. 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 presente a la Dirección General de Operación Urbana la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes de las obras de urbanización, y en su caso, de equipamiento urbano.

CUARTO. 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 para que termine y entregue a satisfacción de la Dirección General de Operación Urbana, las obras de urbanización al interior del condominio.

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.

QUINTO. Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracción I 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 \$1'664,762.12 (Un millón seiscientos sesenta y cuatro mil setecientos sesenta y dos pesos 12/100 m.n.). Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva.

SEXTO. Con fundamento en 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 suma de \$ 33,295.24 (Treinta y tres mil doscientos noventa y cinco pesos 24/100 m.n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y equipamiento del desarrollo 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 Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$1'664,762.12 (Un millón seiscientos sesenta y cuatro mil setecientos sesenta y dos pesos 12/100 m.n.)

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 deberá acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

SÉPTIMO. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Mexicaltzingo por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$19,567.74 (Diecinueve mil quinientos sesenta y siete pesos 74/100 m.n.), por el tipo habitacional medio, y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$21,198.38 (Veintiún mil ciento noventa y ocho pesos 38/100 m.n.).

OCTAVO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Mexicaltzingo, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual 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 valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega, la cual se actualizará anualmente 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 cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

NOVENO.

Con fundamento a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México y a los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento al C. Saúl Benítez Avilés, que deberá obtener de la Dirección General de Operación Urbana, los permisos respectivos para iniciar la enajenación, promoción y publicidad, así como la venta de las áreas privativas del condominio de cualquier parte o sección del desarrollo, se podrá solicitar junto con el inicio de las obras de urbanización del condominio, la secretaria 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 faltante, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización del 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.

La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público respectivo 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.

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.

DÉCIMO PRIMERO.

Deberá insertar en los actos o contratos de traslados del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de condominio.

DÉCIMO SEGUNDO.

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 los artículos 5.38 fracción XII 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 Urbana.

**DÉCIMO
TERCERO.**

Quedan obligados formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de 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 públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura del desarrollo, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de las áreas privativas, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación Urbana y el Municipio de Mexicaltzingo, de conformidad con lo establecido en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
CUARTO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el C. Saúl Benítez Avilés, 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
QUINTO.**

El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

**DÉCIMO
SEXTO.**

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

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

El presente acuerdo de autorización del condominio horizontal habitacional tipo medio denominado "Condominio Roma", ubicado en camino a Ocotitlan número 111, colonia Nentambati, Municipio de Mexicaltzingo, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", y tendrá vigencia de un año contando a partir de la emisión del presente oficio de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracciones VIII y IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

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

**DÉCIMO
NOVENO.**

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

Autoriza.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación Urbana.- Rúbrica.

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas - Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra
Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández - Directora Regional Valle de Toluca
Ing. Viktor J. Colín Bastida - Residente Local Toluca
Expediente DRVT/RLTOL/012/2021
Folio DGOU 5412/2021
BHPM/DNSH/VCB/FDS