

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de autorización:	22400105050000T/0032/2022
Fecha de expedición:	10 de marzo del 2022
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México
Expediente:	DRVT/RLTOL/178/2021
Autorización de fusión y condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Gran Quinta I".	

C. Abelardo Benítez Santoyo
Camino Real a Ocotitlán No. 601 sur,
Barrio de Santa Cruz Ocotitlán,
Municipio de Metepec, Estado de México.
Teléfono: 722 242 49 66/ 722 570 48 83
Correo electrónico: adcabraham@hotmail.com
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/178/2021, para obtener la autorización de fusión de 3 predios y un condominio horizontal habitacional de tipo residencial con veintinueve áreas privativas para veintinueve viviendas en el lote resultante, para los predios de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Miguel Hidalgo número 189
Del./Sub.:	San Felipe Tlalmimilolpan
U.T.B.:	La Venta
Municipio:	Toluca, Estado de México
Superficie:	Predio 1: 855.36 m ² , Predio 2: 855.36 m ² y Predio 3: 9,954.53 m ² , para conformar una superficie total de 11,665.25 m ²
Condominio de tipo:	Horizontal Habitacional Tipo Residencial.

Al respecto, le informo que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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, XV y XXVI, 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, 107, 108, 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 publicadas 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, 15 fracción VII, 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 fusión y condominio horizontal habitacional para veintinueve áreas privativas con veintinueve viviendas de tipo residencial denominado "Gran Quinta I", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/178/2021, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 107 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. Que acredita la propiedad de los predios mediante:

- Instrumento número 57,742, volumen MDCII p.o., del 14 de abril del 2021, pasado ante la fe del Lic. Jorge Valdés Ramírez, Notario Público número 24, del Estado de México con residencia en la ciudad de Toluca, donde se hace constar el contrato de compraventa que otorgan por una parte, como vendedores los C.C. Dominga Felicitas Mejía Sánchez y Ramón Nuño Maldonado y por otra parte, como comprador el C. Abelardo Benítez Santoyo, respecto del predio con superficie de 855.36 m^{2.}, el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo el folio real electrónico 00114617, número de trámite 640826, del 21 de mayo del 2021.
 - Instrumento número 57,712, volumen MDCII p.o., del 30 de marzo del 2021, pasado ante la fe del Lic. Jorge Valdés Ramírez, Notario Público número 24, del Estado de México con residencia en la ciudad de Toluca, donde se hace constar el contrato de compraventa que otorgan por una parte, como vendedores los C.C. María de la Soledad Mejía Sánchez y Juan Ernesto Belmonte Rodríguez y por otra parte, como comprador el C. Abelardo Benítez Santoyo, respecto del predio con superficie de 855.36 m² el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo el folio real electrónico 00114673, número de trámite 639689, del 01 de junio del 2021
 - Instrumento número 55,828, volumen MDXLVIII p.o., del 09 de mayo del 2019, pasado ante la fe del Lic. Jorge Valdés Ramírez, Notario Público número 24, del Estado de México con residencia en la ciudad de Toluca, donde se hace constar el contrato de compraventa que otorgan por una parte, como vendedores los C.C. César Agustín Osornio Narváez y Guadalupe Clara Jiménez López y por otra parte, como comprador el C. Abelardo Benítez Santoyo, respecto del predio con superficie de 9,954.53 m^{2.}, el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo el folio real electrónico 00270701, número de trámite 557361, del 17 de julio del 2019.
- III.** Que el C. Abelardo Benítez Santoyo se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral número 2529103638844, con vigencia hasta el año 2022.
- IV.** Que de conformidad con lo establecido en las licencias de uso de suelo, folio LUS/0946/2021, número de Licencia 2597, LUS/0947/2021, número de licencia 2608, LUS/0948/2021, número de licencia 2609, todas del 11 de octubre del 2021, expedidas por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Toluca, con normas para el aprovechamiento para trámite de fusión y lotificación en condominio, se indica que los predios materia del presente, se ubican en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano como Habitacional (H.300A), donde se establece un lote mínimo para subdivisión de 180.00 m^{2.} de superficie, con un frente mínimo de 9.00 metros; altura máxima permitida 5 niveles o 15.00 metros a partir del nivel de banquetta; superficie máxima de construcción 60% de la superficie del lote; Intensidad máxima de construcción 3.0 veces la superficie del lote resultante.
- V.** Que la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública del H. Ayuntamiento de Toluca expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio de referencia DGDUyOP/2725/2021, número de registro 2064, del 28 de septiembre del 2021, en la que se indica una restricción absoluta de construcción de 3.0 metros por la calle que da frente al predio materia de este acuerdo, al cual le corresponde el número oficial 189 de la calle Miguel Hidalgo, Del./Sub. San Felipe Tlalmimilolpan, U.T.B. La Venta, municipio de Toluca, Estado de México.
- VI.** Que con base en el oficio número 209013001/782/2021, EXP/2723/2021, del 14 de septiembre del 2021, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública del H. Ayuntamiento de Toluca, se señala que el predio 1, objeto de la presente, no cuenta con frente a vía pública oficialmente reconocida que brinde acceso al predio.
- VII.** Que con base en el oficio número 209013001/783/2021, EXP/2724/2021, del 14 de septiembre del 2021, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obra Pública del H. Ayuntamiento de Toluca, se señala que el lote correspondiente al predio 2 objeto de la presente, no cuenta con frente a vía pública oficialmente reconocida que brinde acceso al predio.
- VIII.** Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Metepec, mediante oficio No. OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0933/2021, del 29 de octubre del 2021, emitió el dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje, exclusivamente para la fusión y lotificación en condominio habitacional para 29 viviendas denominado "Gran Quinta I", en el predio ubicado en

la calle Miguel Hidalgo número 189, colonia La Venta, San Felipe Tlalmimilolpan, Municipio de Toluca, Estado de México.

- IX. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de Toluca, expidió los certificados de libertad o existencia de gravamen, folio real electrónico 00114617, trámite número 673289, del 25 de noviembre del 2021 (Predio 1), folio real electrónico 00114673, trámite número 673284, del 25 de noviembre del 2021 (Predio 2) y folio real electrónico 00270701, trámite número 673290, del 24 de noviembre del 2021, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes de los predios materia de este acuerdo.
- X. Que mediante oficio número OAS-DPL-ZT-686/2021, del 30 de noviembre del 2021, emitido por el Jefe de Oficina Atención a Solicitudes de la Comisión Federal de Electricidad, donde se informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica a “Gran Quinta I”, con domicilio en calle Miguel Hidalgo número 189 sur, Colonia Barrio La Venta, San Felipe Tlalmimilolpan, municipio de Toluca, Estado de México, por lo tanto, no existe impedimento técnico para el servicio solicitado.
- XI. Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM el cual contiene las medidas y superficie del inmueble, mismo que se entrega impreso y en formato digital.
- XII. Que presentó escrito bajo protesta de decir verdad, en el que manifiesta que el trámite de fusión y condominio horizontal es para el desarrollo de la urbanización y no se considera la construcción de casas.
- XIII. Que presentó el plano del proyecto de fusión y la distribución de las áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exigen los artículos 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 Regional Valle de Toluca previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 107, 108, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en los artículos 10 fracción XXVI, 13 fracción II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra), se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza al C. Abelardo Benítez Santoyo, la fusión de tres predios ubicados en calle Miguel Hidalgo número oficial 189, Del./Sub. San Felipe Tlalmimilolpan, U.T.B. La Venta, municipio de Toluca, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

DATOS GENERALES DE LA FUSIÓN

SITUACIÓN ORIGINAL DE LOS PREDIOS

Predio	Superficie (m ²)	Restricción (m ²)	Superficie útil (m ²)	Uso
1	855.36	0.00	855.36	Habitacional
2	855.36	0.00	855.36	Habitacional
3	9,954.53	359.30	9,595.23	Habitacional

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote	Superficie (m ²)	Restricción (m ²)	Superficie útil (m ²)	Uso
Lote único	11,665.25	359.30	11,305.95	Habitacional

SEGUNDO. Se autoriza al C. Abelardo Benítez Santoyo, el condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado “Gran Quinta I”, como una unidad espacial integral para que, en el lote único resultante de la fusión, con superficie de 11,665.25 m² (Once mil seiscientos sesenta y cinco punto veinticinco metros cuadrados), ubicado en calle Miguel Hidalgo número 189, Del./Sub. San Felipe Tlalmimilolpan, U.T.B. La Venta, Municipio de Toluca, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar veintinueve áreas privativas para veintinueve viviendas, conforme al plano único de fusión y condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m2)	USO	No. DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	250.68	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 2	262.50	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 3	262.50	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4	262.50	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 5	262.50	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 6	314.94	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 7	352.15	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 8	252.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 9	252.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 10	252.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 11	252.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 12	252.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 13	252.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 14	252.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 15	304.32	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 16	284.17	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 17	297.40	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 18	182.01	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 19	198.20	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 20	180.32	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 21	291.10	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 22	273.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 23	296.83	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 24	273.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 25	273.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 26	307.02	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 27	385.38	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 28	395.57	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 29	401.63	HABITACIONAL	1
TOTAL	8,074.72	HABITACIONAL	29 VIVIENDAS

CUADRO DE ÁREAS COMÚNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A ₁ (A.V.R.U.C.)	33.40
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A ₂ (A.V.R.U.C.)	288.16
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A ₃ (A.V.R.U.C.)	45.69
CASETA DE VIGILANCIA	10.00
TRANSFORMADOR	1.00
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	2,790.48
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS C ₁	37.50
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS C ₁	25.00
TOTAL	3,231.23

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	8,074.72 m ²
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	2,790.48 m ²
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	62.50 m ²
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN	367.25 m ²
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	10.00 m ²
SUPERFICIE DE TRANSFORMADOR	1.00 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	11,305.95 m ²
SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCIÓN	359.30 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	11,665.25 m ²
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	29
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	5

TERCERO. Las áreas privativas del condominio a desarrollar en el lote resultante de la fusión que se autoriza se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Toluca
Zona:	Habitacional
Clave:	H300A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Lote mínimo y frente mínimo:	180.00 m²., de superficie mínima y 9.00 metros de frente mínimo
Superficie máxima de desplante:	60% de la superficie total de cada área privativa
Superficie mínima sin construir:	40% de la superficie total de cada área privativa
Altura máxima:	5 niveles o 15.00 metros a partir del nivel de banquetta
Intensidad máxima de construcción:	3.00 veces el área del área privativa

CUARTO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 107 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de fusión de 3 predios por la cantidad de \$4,488.66 (Cuatro mil cuatrocientos ochenta y ocho pesos 66/100 m.n.).

2. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio por la cantidad de \$139,519.00 (Ciento treinta y nueve mil quinientos diecinueve pesos 00/100 m.n.).

Una vez que realice los pagos de referencia, deberá presentar ante esta dependencia, original y copia simple para cotejo, que haga prueba del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización

3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) 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.

4. Con fundamento en los artículos 108 fracción VI, inciso A) y 114 fracción VI, inciso C) 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.

5. 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.

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 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 a la factibilidad de los servicios otorgada mediante el oficio No. OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0933/2021, del 29 de octubre del 2021.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base a la factibilidad de los servicios otorgada por la Comisión Federal de Electricidad mediante el oficio No. OAS-DPL-ZT-686/2021, del 30 de noviembre del 2021.

6. 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 Toluca por el control para el establecimiento del sistema de agua potable la cantidad de \$103,263.59 (Ciento tres mil doscientos sesenta y tres pesos 59/100 m.n.), por el tipo habitacional residencial y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagará la cantidad de \$116,171.54 (Ciento dieciséis mil ciento setenta y un pesos 54/100 m.n.).

7. 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 al presente acuerdo, dentro de los nueve meses siguientes a su publicación 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 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.

8. 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.

9. 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.

10. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

11. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones 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 correspondiente al desarrollo serán:

III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Toluca, Estado de México, un área equivalente a 435.00 m² (CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano.

Asimismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a 290.00 m² (DOSCIENTOS NOVENTA 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	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	29	15.00	435.00 m ²
Estatad		10.00	290.00 m ²

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Toluca, Estado de México, por un monto equivalente a **\$627,511.61 (Seiscientos veintisiete mil quinientos once pesos 61/100 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.	14.0360 m ²	\$6,583.80	\$92,410.22
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 viviendas previstas.	50.1120 m ²	\$6,912.97	\$346,422.75
Jardín vecinal de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	116.00 m ²	\$493.02	\$57,190.32
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	232.00 m ²	\$566.76	\$131,488.32
TOTAL			\$627,511.61 (Seiscientos veintisiete mil quinientos once pesos 61/100 m.n.)

OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$54,310.07 (Cincuenta y cuatro mil trescientos diez pesos 07/100)**, 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 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	7.25 m ²	\$7,491.04	\$54,310.07 (Cincuenta y cuatro mil trescientos diez pesos 07/100 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, 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.

QUINTO. Con base en lo establecido en el artículo 114 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se 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 y Control Urbano la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las obras de urbanización debidamente aprobadas por las autoridades competentes.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 5 y fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente un plazo que no excederá de 18 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización, y en su caso, de equipamiento urbano, para que 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.

SÉPTIMO. Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento, 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 \$3'865,690.30 (Tres millones ochocientos sesenta y cinco mil seiscientos noventa pesos 30/100 m.n.). Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

OCTAVO. Con fundamento a lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de \$77,313.81 (Setenta y siete mil trescientos trece pesos 81/100 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 \$3'865,690.30 (Tres millones ochocientos sesenta y cinco mil seiscientos noventa pesos 30/100 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 deberá acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

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

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

DÉCIMO. 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 faltante, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización de fusión y 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

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 fusión y 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, 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

TERCERO. 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

CUARTO. El C. Abelardo Benítez Santoyo queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de fusión 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

QUINTO. 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. Abelardo Benítez Santoyo, deberá 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

SEXTO. 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

SÉPTIMO. Previo al uso y aprovechamiento de los lotes y áreas privativas resultantes, se deberán obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Libro Quinto Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO

OCTAVO. El presente acuerdo de autorización de fusión y condominio horizontal habitacional tipo residencial denominado "Gran Quinta I", ubicado en calle Miguel Hidalgo número 189, Del./Sub. San Felipe Tlalmimilolpan, U.T.B. La Venta, municipio de Toluca, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III, 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.

DÉCIMO

NOVENO. 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.

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

A u t o r i z a - Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno - Directora General de Operación y Control Urbano
P. Ing. Viktor Jayr Colín Bastida - Residente Local Toluca
Expediente: DRVT/RLTOL/178/2021
Folio DGOyCU: 1174/2022
DNSH/VCB/DPM