

**Al margen Escudo del Estado de México.**

<b>Número de autorización:</b>	<b>22400105050000T/0080/2022</b>
<b>Fecha de expedición:</b>	<b>02 de septiembre del 2022</b>
<b>Lugar de expedición:</b>	<b>Toluca, Estado de México</b>
<b>Expediente:</b>	<b>DRVT/RLTOL/159/2021</b>
<b>Autorización de fusión y condominio vertical habitacional de tipo residencial, comercial y de servicios denominado "Torre Vista Galerías II".</b>	

**"Habitacional Zirconio", S.A. de C.V.**  
**Calle Tonatico no. 111, colonia Sector Popular,**  
**Municipio de Toluca, Estado de México.**  
**Teléfono: 722 647 1494**  
**Correo electrónico: [dismatercon@hotmail.com](mailto:dismatercon@hotmail.com)**  
**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/159/2021, para obtener la autorización de fusión de cuatro predios y un condominio vertical habitacional de tipo residencial, comercial y de servicios con un total de 207 departamentos para 207 viviendas y un lote comercial y de servicios, con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	Boulevard Sor Juana Inés de la Cruz (anterior Uruapan) numero 1200 poniente
<b>Colonia o Localidad:</b>	La Michoacana
<b>Municipio:</b>	Metepec, Estado México.
<b>Superficie:</b>	16,288.13 m <sup>2</sup>
<b>Condominio de tipo:</b>	Vertical Habitacional Residencial, Comercial y de Servicios

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, XIV y XXVI, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.35 fracción VI, 5.38, 5.43, 5.45, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 107, 108, 113 y 115 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 y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; artículos 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 fusión y condominio vertical habitacional de tipo residencial, comercial y de servicios, para 207 departamentos con 207 viviendas y un lote comercial y de servicios con 24 locales de productos y servicios básicos y especializados, denominado "Torre Vista Galerías II", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/159/2021, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 107 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que la persona moral denominada "Habitacional Zirconio", S.A. de C.V., acredita la propiedad de los predios materia de este acuerdo mediante:
  - Instrumento número 52,758, volumen 908, del 14 de agosto de 2013, pasada ante la fe del Lic. Víctor Manuel Lechuga Gil, notario público número 15 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Toluca, en donde se hace constar el contrato de compraventa a favor de la sociedad denominada "Habitacional Zirconio", S.A. de C.V., respecto de dos terrenos; uno denominado "Hilario Blas", con una

- superficie de 6,117.56 m<sup>2</sup> y el otro denominado “Las Piedras”, con superficie de 3,340.00 m<sup>2</sup>, la cual obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00239495, número de trámite 267365, del 16 de enero de 2014 y folio real electrónico número 00239524, número de trámite 267365, del 16 de enero de 2014.
- Instrumento número 53,121, volumen 921, del 14 de octubre de 2013, pasada ante la fe del Lic. Víctor Manuel Lechuga Gil, notario público número 15 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Toluca, en donde se hace constar la transmisión de propiedad por aportación a favor de la sociedad denominada “Habitacional Zirconio”, S.A. de C.V., del terreno con superficie de 3,499.78 m<sup>2</sup>., la cual obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00103203, número de trámite 275469, del 07 de marzo de 2014.
  - Instrumento número 56,596, volumen 966, del 03 de junio de 2015, pasada ante la fe del Lic. Víctor Manuel Lechuga Gil, notario público número 15 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Toluca, en donde se hace constar la protocolización del juicio de Información de Dominio que se tramitó bajo el expediente 432/14, la sociedad denominada “Habitacional Zirconio”, S.A. de C.V., para acreditar la propiedad del inmueble con superficie de 3,330.79 m<sup>2</sup>, el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00309377, número de trámite 346797, del 18 de agosto del 2015.
- III.** Que mediante instrumento número 52,640, volumen 910, del 26 de julio del 2013, pasada ante la fe del Lic. Víctor Manuel Lechuga Gil, notario público número 15 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Toluca, se hace constar la constitución de sociedad mercantil bajo la denominación “Habitacional Zirconio”, S.A. de C.V., y se designa como presidente al C. Víctor Manuel Alejandro Estrada Portilla, en donde se le confieren para ser ejercidos conjunta o separadamente las facultades contenidas en la cláusula décima de dicho instrumento, misma que obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México bajo el folio mercantil electrónico número 46926\*12, del 03 de octubre del 2013.
- IV.** Que C. Víctor Manuel Alejandro Estrada Portilla, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1629356051 con vigencia hasta el año 2027.
- V.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Obras Públicas de Metepec, emitió las Licencias de Uso del Suelo con normas para el aprovechamiento de los cuatro predios “normas para fusión”, siendo las siguientes: No. de Licencia DDUYM/LUS/1931/2021, folio 609/21, del 07 de octubre del 2021, No. de Licencia DDUYM/LUS/1932/2021, folio 610/21, del 07 de octubre del 2021, No. de Licencia DDUYM/LUS/1933/2021, folio 611/21, del 07 de octubre del 2021, No. de Licencia DDUYM/LUS/1934/2021 y folio 612/21, del 07 de octubre del 2021, así mismo emitió la Licencia de Uso del Suelo con normas para el aprovechamiento del predio total “normas para fusión y lotificación”, siendo la siguiente: No. de Licencia DDUYM/LUS/1935/2021, folio 613/21, del 07 de octubre del 2021, para el desarrollo de un condominio vertical en el predio ubicado en el Boulevard Sor Juana Inés de la Cruz (anterior Uruapan) No. 1200 poniente, colonia la Michoacana, Municipio de Metepec, Estado de México; en las cuales se indica que el predio se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano como Distrito Urbano Vertical, Clave H.333.A/H.60.V, y se establecen un lote mínimo de 2,000.00 m<sup>2</sup>. de superficie, con un frente mínimo de 50.00 metros; altura máxima 8 niveles o 36.00 metros a partir de banquetas; superficie máxima de construcción 70% de la superficie del lote; superficie mínima sin construir 30% de la superficie del lote; cajones de estacionamiento: 2 cajones por vivienda, 1 cajón por cada 60 m<sup>2</sup>., de construcción.
- VI.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de Metepec, expidió la constancia de Alineamiento y número oficial con número de expediente 3342/2021, del 05 de octubre de 2021 del predio con frente a la vía pública, en donde no se contemplan restricciones absolutas de construcción y se señala que al predio le corresponde el número oficial 1200 poniente de la calle Boulevard Sor Juana Inés de la Cruz (anterior Uruapan), colonia la Michoacana, Municipio de Metepec, Estado de México, así mismo mediante los oficios: DDUMOP/DUM/SACU/3556/2021, expediente: 3345/2021; DDUMOP/DUM/SACU/3555/2021, expediente: 3344/2021; DDUMOP/DUM/SACU/3557/2021, expediente: 3342/2021, todos del 02 de agosto de 2021, se señala que los tres predios restantes no cuentan con frente a vía pública reconocida que brinde acceso a los predios.
- VII.** Que mediante oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0315/2021, del 16 de junio de 2021, otorgada por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y

Saneamiento del Municipio de Metepec, se emite el Dictamen de Factibilidad, de servicios de agua potable y drenaje exclusivamente para la fusión de 4 lotes y lotificación en condominio habitacional para 9 desplantes (207 departamentos) y 1 lote comercial (24 locales comerciales), en el predio ubicado sobre el Boulevard Sor Juana Inés de la Cruz número 1200 poniente, colonia la Michoacana, Municipio de Metepec, Estado de México.

- VIII.** Que la Coordinación General de Protección Civil Estatal mediante oficio No. SGG/CGPC/O-11143/2019 del 16 de diciembre de 2019, resolvió emitir la Evaluación Técnica de Factibilidad de Protección Civil, para llevar a cabo la construcción de un condominio vertical, tipo habitacional, comercial y de servicios denominado “Torre Vista Galerías II”, conformado por 9 edificios con 8 niveles: del nivel 2 al 8 para uso habitacional, primer nivel habrá área de estacionamiento, área de amenidades, vestíbulo, escaleras, así como un sótano para uso de estacionamiento, bodegas de almacenamiento, escaleras, dos elevadores, cuarto de máquinas, contenedores de basura y área de instalaciones, para desarrollar 207 viviendas de tipo residencial, consta de la fusión de 4 predios, con una superficie total de terreno de 16,516.57 m<sup>2</sup>., edificio 10 con 2 niveles para comercio, así como sótano para uso de estacionamiento con superficie de 2,041.53 m<sup>2</sup>, ubicado en calle Uruapan No. 1200 poniente, colonia La Michoacana, en el Municipio de Metepec, Estado de México.
- IX.** Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, mediante oficio número 22100007L/DGOIA/RESOL/927/2020, del 08 de diciembre de 2020, resuelve autorizar de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental a favor de la empresa denominada “Habitacional Zirconio”, S.A. de C.V., el proyecto denominado condominio vertical de tipo habitacional “Torre Vista Galerías II”, consistente en la construcción de un edificio habitacional, comercial y de servicios, para albergar un total de 207 viviendas distribuidas en 9 edificios de nueve niveles a partir del sótano, con 23 viviendas en cada torre, así como un lote comercial y de servicios en un área de 2,041.53 m<sup>2</sup>., con pretendida ubicación en Boulevard Sor Juana Inés de la Cruz número 1200 poniente, colonia la Michoacana, dentro del Municipio de Metepec, Estado de México, en una superficie total de 16,516.57 m<sup>2</sup>.
- X.** Que la Dirección General de Vialidad del Estado de México, mediante oficio No. 21300010A/1561/2020, del 21 de septiembre de 2020, resuelve otorgar la Evaluación Técnica de Factibilidad de Incorporación e Impacto Vial para un condominio habitacional vertical, comercial y de servicios denominado “Torre Vista Galerías II”, consistente en 207 viviendas de tipo residencial, en un predio con superficie de 16,516.57 m<sup>2</sup>, ubicado en calle Uruapan No. 1200 poniente, colonia La Michoacana, en el Municipio de Metepec, Estado de México.
- XI.** Que la Dirección General de Operación Urbana mediante oficio No. 21200005A/003177/2020, del 21 de diciembre de 2020, resuelve emitir la Evaluación Técnica de Factibilidad de Impacto Urbano Procedente para el proyecto “Torre Vista Galerías II”, para un condominio vertical para 207 viviendas de tipo residencial, en 9 edificios de 23 viviendas cada uno, en 9 niveles a partir del nivel de desplante (sótano) y un lote comercial y de servicios para 24 locales de productos y servicios básicos, en cuatro predios con una superficie total de 16,516.57 m<sup>2</sup>., ubicados en Boulevard Sor Juana Inés de la Cruz (anterior Uruapan), número 1200 poniente, colonia La Michoacana, en el Municipio de Metepec, Estado de México.
- XII.** Que la Comisión de Agua del Estado de México “CAEM”, mediante oficio No. 219C01100000000B10000/FAC/006/2021, del 15 de abril de 2021, emite la Evaluación Técnica de Impacto Procedente, para que la empresa “Habitacional Zirconio”, S.A. de C.V., continúe con la autorización para 207 viviendas de tipo residencial y un área comercial en el proyecto denominado “Torre Vista Galerías II”, ubicado en calle Boulevard Sor Juana Inés de la Cruz (anterior Uruapan), número 1200 poniente, colonia La Michoacana, en el Municipio de Metepec, Estado de México, cuya demanda de agua potable será garantizada por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Metepec, Estado de México, a partir del pozo número 3 “Matamoros”, amparado con el título de concesión 08MEX103015/12HMDL16, incluyendo lo necesario para el área comercial y de servicios.
- XIII.** Que el Jefe de Oficina Atención a Solicitudes de la Comisión Federal de Electricidad mediante oficio No. OAS-DPL-ZT-247/2021, del 19 de octubre de 2021, informa que existe factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica a: Víctor Manuel Alejandro Estrada Portilla, con domicilio en Boulevard Sor Juana Inés de la Cruz (anterior Uruapan) número 1200 poniente, colonia la Michoacana, Municipio de Metepec, Estado de México, para 207 viviendas y un área comercial, por lo tanto, no existe impedimento técnico para el servicio solicitado.
- XIV.** Que la sociedad “Habitacional Zirconio”, S.A. de C.V., presenta el Dictamen Único de Factibilidad “DUF”, emitido con el número 054-15-04975-COIME-2021, del 26 de enero de 2021, firmado por la Lic. Yuleth Karime Orozco Acosta, Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, para la construcción/condominio vertical

para 207 viviendas de tipo residencial, en 9 edificios de 23 viviendas cada uno de 9 niveles a partir del nivel de desplante (sótano) y un lote comercial y de servicios, 24 locales de productos y servicios básicos y especializados.

- XV.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de Toluca, expidió los Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes siguientes: folio real electrónico 00309377, trámite número 656741, del 11 de septiembre de 2021, folio real electrónico 00239524, trámite número 656739, del 11 de septiembre de 2021, folio real electrónico 00103203, trámite número 656738, del 11 de septiembre de 2021 y folio real electrónico 00239495, trámite número 656753, del 11 de septiembre de 2021, en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes de los predios materia de este acuerdo.
- XVI.** Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM de los predios que nos ocupan.
- XVII.** Que presentó el plano arquitectónico del condominio en original y medio magnético.
- XVIII.** Que presentó el plano del proyecto de fusión y la distribución de las áreas del condominio en original y en medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exigen los artículos 107 fracción II y 113 fracción I, 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, con fundamento en los artículos 107, 108, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 fracciones II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra), emite el siguiente:

### ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad "Habitacional Zirconio", S.A. de C.V., la fusión de cuatro predios, ubicados en Boulevard Sor Juana Inés de la Cruz (anterior Uruapan), número 1200 poniente, colonia La Michoacana, Municipio de Metepec, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

#### SITUACIÓN ORIGINAL DE LOS PREDIOS

Predio/Lote	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso
Predio 1	3,499.78	DISTRITO URBANO VERTICAL H.333.A/H.60.V
Predio 2 (Las Piedras)	3,340.00	DISTRITO URBANO VERTICAL H.333.A/H.60.V
Predio 3	3,330.79	DISTRITO URBANO VERTICAL H.333.A/H.60.V
Predio 4 (Hilario Blas)	6,117.56	DISTRITO URBANO VERTICAL H.333.A/H.60.V

#### FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

Predio/Lote	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso
LOTE ÚNICO	16,288.13	DISTRITO URBANO VERTICAL H.333.A/H.60.V

- SEGUNDO.** Se autoriza a la sociedad "Habitacional Zirconio", S.A. de C.V., el condominio vertical habitacional de tipo residencial, comercial y de servicios denominado "Torre Vista Galerías II" como una unidad espacial integral para que en el lote resultante de la fusión autorizada en el acuerdo PRIMERO de la presente, con superficie de 16,288.13 m<sup>2</sup> (Dieciséis mil doscientos ochenta y ocho punto trece metros cuadrados), ubicado en Boulevard Sor Juana Inés de la Cruz (anterior Uruapan), número 1200 poniente, colonia La Michoacana, Municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 207 departamentos para 207 viviendas de tipo residencial en 9 edificios y un lote comercial y de servicios con 24 locales, conforme a los planos 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3 de fusión y condominio,

los cuales forman parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO VERTICAL EN PRIMER NIVEL**

CONCEPTO	SUPERFICIE EN m <sup>2</sup>	USO/NO. DE DEPARTAMENTOS O LOCALES COMERCIALES
DESPLANTE T-1	624.45	HABITACIONAL
ÁREA DE VACÍOS	215.16	23 DEPARTAMENTOS
DESPLANTE T-2	624.45	HABITACIONAL
ÁREA DE VACÍOS	215.16	23 DEPARTAMENTOS
DESPLANTE T-3	624.45	HABITACIONAL
ÁREA DE VACÍOS	215.16	23 DEPARTAMENTOS
DESPLANTE T-4	674.52	HABITACIONAL
ÁREA DE VACÍOS	165.95	23 DEPARTAMENTOS
DESPLANTE T-5	674.52	HABITACIONAL
ÁREA DE VACÍOS	165.95	23 DEPARTAMENTOS
DESPLANTE T-6	674.52	HABITACIONAL
ÁREA DE VACÍOS	165.95	23 DEPARTAMENTOS
DESPLANTE T-7	674.52	HABITACIONAL
ÁREA DE VACÍOS	165.95	23 DEPARTAMENTOS
DESPLANTE T-8	674.52	HABITACIONAL
ÁREA DE VACÍOS	165.95	23 DEPARTAMENTOS
DESPLANTE T-9	674.52	HABITACIONAL
ÁREA DE VACÍOS	165.95	23 DEPARTAMENTOS
ÁREA VERDE Y RECREATIVA "A", "B" y "C"	2,720.49	USO COMÚN
LOTE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	2,041.54	COMERCIAL Y SERVICIOS BASICOS Y ESPECIALIZADOS (24 LOCALES)
VIALIDAD PRIVADA	3,614.35	USO COMÚN
CASETA DE VIGILANCIA	15.00	USO COMÚN
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	16,288.13	-----

**CUADRO DE ÁREAS TORRES T-1, T-2 y T-3**

NIVEL	ÁREA	CONCEPTO	SUPERFICIE EN m <sup>2</sup>
Sótano	ÁREAS PRIVATIVAS	Área para cajones de estacionamiento privados numerados del 1 al 38	507.41
		SUBTOTAL	507.41
	ÁREAS COMUNES	Circulación vehicular (incluye rampa)	259.50
		Cuarto de máquinas y tableros de energía eléctrica	27.33
		Contenedores de basura	9.83
		Vestíbulo	15.85
		Elevadores	7.68
		Escaleras	8.82
		Cubo de Aire (Vacío)	3.19
	SUBTOTAL	332.20	
		<b>TOTAL</b>	<b>839.61</b>
Primer Nivel	ÁREAS PRIVATIVAS	Área para cajones de estacionamiento privados numerados del 39 al 45 y del 50 al 59	234.89
		SUBTOTAL	234.89

	ÁREAS COMUNES	Area para cajones de estacionamiento para visitas numerados del 46 al 49	58.46
		Circulación vehicular (incluye rampa)	258.45
		Acceso principal	20.62
		Caseta de vigilancia	11.25
		Vestíbulo	21.09
		Elevadores	7.68
		Escaleras	8.82
		Cubo de Aire (Vacío)	3.19
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>389.56</b>
<b>TOTAL</b>		<b>624.45</b>	
Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto Nivel	ÁREAS PRIVATIVAS	Departamento 1, 5, 9, 13	165.06
		Departamento 2, 6, 10, 14	160.80
		Departamento 3, 7, 11, 15	146.44
		Departamento 4, 8, 12, 16	125.67
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>597.97</b>
	ÁREAS COMUNES	Vestíbulo	17.51
		Elevadores	7.68
		Escaleras	8.82
		Cubos de Aire (Vacíos)	4.95
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>38.96</b>
<b>TOTAL</b>		<b>636.93</b>	
Sexto Nivel	ÁREAS PRIVATIVAS	Departamento 17	165.06
		Departamento 18	160.80
		Departamento 19	146.44
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>472.30</b>
	ÁREAS COMUNES	Amenidades	122.67
		Vestíbulo	17.51
		Elevadores	7.68
		Escaleras	8.82
		Cubos de Aire (Vacíos)	4.95
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>161.63</b>
<b>TOTAL</b>		<b>633.93</b>	
Séptimo Nivel	ÁREAS PRIVATIVAS	Departamento 20 Planta Baja	165.06
		Departamento 21 Planta Baja	161.88
		Departamento 22 Planta Baja	146.44
		Departamento 23 Planta Baja	125.69
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>599.07</b>
	ÁREAS COMUNES	Vestíbulo	17.51
		Elevadores	7.68
		Escaleras	8.82
		Cubos de Aire (Vacíos)	3.87
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>37.88</b>
<b>TOTAL</b>		<b>636.95</b>	
Octavo Nivel	ÁREAS PRIVATIVAS	Departamento 20 Planta Alta	50.92
		Departamento 21 Planta Alta	51.35
		Departamento 22 Planta Alta	48.21
		Departamento 23 Planta Alta	60.19
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>210.67</b>
	ÁREAS COMUNES	Vestíbulo	13.69
		Elevadores	7.68
		Escaleras	8.82
		Cubos de Aire (Vacíos)	3.87
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>34.06</b>
<b>TOTAL</b>		<b>244.73</b>	
Azotea	ÁREAS COMUNES	Vestíbulo	12.49
		Elevadores	7.68
		Escaleras	8.82
	<b>TOTAL</b>		<b>28.99</b>



## CUADRO DE ÁREAS TORRES T-4, T-5, T-6, T-7, T-8 y T-9

NIVEL	ÁREA	CONCEPTO	SUPERFICIE EN m <sup>2</sup>
Sótano	ÁREAS PRIVATIVAS	Área para cajones de estacionamiento privados numerados del 1 al 5 y del 10 al 33	395.15
		SUBTOTAL	395.15
	ÁREAS COMUNES	Circulación vehicular (incluye rampa)	369.43
		Área para cajones de estacionamiento de visitas numerados del 6 al 9	52.27
		Cuarto de máquinas y tableros de energía eléctrica	23.42
		Contenedores de basura	9.20
		Vestíbulo	26.65
		Elevadores	7.68
		Escaleras	8.82
		Cubo de Aire (Vacío)	3.70
	SUBTOTAL	501.17	
	<b>TOTAL</b>		<b>896.32</b>
	Primer Nivel	ÁREAS PRIVATIVAS	Área para cajones de estacionamiento privados numerados del 34 al 54
SUBTOTAL			286.22
ÁREAS COMUNES		Circulación vehicular (incluye rampa)	184.82
		Cajón de estacionamiento No. 55 visitas	20.90
		Acceso Principal	30.25
		Caseta de vigilancia	8.87
		Business Center	22.49
		Bodega	10.85
		Vestíbulo	50.40
		Elevadores	7.68
		Escaleras	8.82
		Cubo de Aire (Vacíos)	43.22
SUBTOTAL		388.30	
<b>TOTAL</b>		<b>674.52</b>	
Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto	ÁREAS PRIVATIVAS	Departamento 1, 5, 9, 13	172.48
		Departamento 2, 6, 10, 14	171.47
		Departamento 3, 7, 11, 15	159.38
		Departamento 4, 8, 12, 16	132.15
		SUBTOTAL	635.48
	ÁREAS COMUNES	Vestíbulo	23.78
		Elevadores	7.68
		Escaleras	8.82
		Cubos de Aire (Vacíos)	5.73
		SUBTOTAL	46.01
<b>TOTAL</b>		<b>681.49</b>	
Sexto Nivel	ÁREAS PRIVATIVAS	Departamento 17	172.48
		Departamento 18	171.47
		Departamento 19	159.38
		SUBTOTAL	503.33
	ÁREAS COMUNES	Amenidades	132.15
		Vestíbulo	23.78
		Elevadores	7.68
		Escaleras	8.82
		Cubos de Aire (Vacíos)	5.73
		SUBTOTAL	178.16
<b>TOTAL</b>		<b>681.49</b>	

Séptimo Nivel	ÁREAS PRIVATIVAS	Departamento 20 Planta Baja	132.15
		Departamento 21 Planta Baja	172.48
		Departamento 22 Planta Baja	171.47
		Departamento 23 Planta Baja	159.38
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>635.48</b>
	ÁREAS COMUNES	Vestíbulo	23.78
		Elevadores	7.68
		Escaleras	8.82
		Cubos de Aire (Vacíos)	5.73
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>46.01</b>
<b>TOTAL</b>		<b>681.49</b>	
Octavo Nivel	ÁREAS PRIVATIVAS	Departamento 20 Planta Alta	67.54
		Departamento 21 Planta Alta	57.86
		Departamento 22 Planta Alta	57.86
		Departamento 23 Planta Alta	56.58
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>239.84</b>
	ÁREAS COMUNES	Vestíbulo	19.39
		Elevadores	7.68
		Escaleras	8.82
		Cubos de Aire (Vacíos)	4.98
		<b>SUBTOTAL</b>	<b>40.87</b>
<b>TOTAL</b>		<b>280.71</b>	
Azotea	ÁREAS COMUNES	Vestíbulo	12.42
		Elevadores	7.68
		Escaleras	8.82
	<b>TOTAL</b>		<b>28.92</b>

**CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE COMERCIAL**

NIVEL	ÁREA	CONCEPTO	SUPERFICIE EN m <sup>2</sup>
Sótano	ÁREAS PRIVATIVAS	Área para cajones de estacionamiento numerados del 1 al 50	656.00
		Circulación vehicular (incluye rampa)	833.97
		Accesos a escaleras y elevadores	48.00
		Elevadores	9.04
		Escaleras	24.42
		<b>TOTAL</b>	<b>1,571.43</b>
Primer Nivel	ÁREAS PRIVATIVAS	Local 1	95.48
		Local 2	95.71
		Local 3	95.71
		Local 4	95.71
		Local 5	95.71
		Local 6	95.71
		Local 7	95.71
		Local 8	95.71
		Local 9	95.71
		Local 10	95.71
		Local 11	95.71
		Local 12	95.92
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>1,138.50</b>	
	ÁREAS COMUNES	Pasillo	248.40
		Jardines	272.41
		Accesos peatonales	62.83
		Elevadores	9.04
		Escaleras	24.42
<b>SUBTOTAL</b>		<b>617.10</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>1,755.60</b>	



Segundo Nivel	ÁREAS PRIVATIVAS	Local 13	95.48
		Local 14	95.71
		Local 15	95.71
		Local 16	95.71
		Local 17	95.71
		Local 18	95.71
		Local 19	95.71
		Local 20	95.71
		Local 21	95.71
		Local 22	95.71
		Local 23	95.71
		Local 24	95.92
		SUBTOTAL	1,138.50
		ÁREAS COMUNES	Pasillo
	Elevadores		9.04
	Escaleras		24.42
SUBTOTAL	281.86		
<b>TOTAL</b>		<b>1,420.36</b>	
Azotea	ÁREAS COMUNES	Elevadores	9.04
		Escaleras	24.42
	<b>TOTAL</b>		<b>33.46</b>

#### CUADRO DE CONSTRUCCIÓN TORRES T-1, T-2 y T-3

NIVEL	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	USO
Sótano	621.26	Estacionamientos privados y servicios comunes
1° Nivel	621.26	Estacionamientos privados, de visitas y servicios comunes
2° Nivel	631.98	4 departamentos y servicios comunes
3° Nivel	631.98	4 departamentos y servicios comunes
4° Nivel	631.98	4 departamentos y servicios comunes
5° Nivel	631.98	4 departamentos y servicios comunes
6° Nivel	628.98	3 departamentos, amenidades y servicios comunes
7° Nivel	633.08	4 departamentos a doble altura y servicios comunes
8° Nivel	240.86	
Azotea	28.99	Servicios comunes
<b>TOTAL</b>	<b>5,302.35</b>	<b>23 departamentos</b>

Numero de áreas privativas	23
Número de viviendas	23
Número total de cajones de estacionamiento	59
Número de cajones de estacionamiento de visitas	4

#### CUADRO DE CONSTRUCCIÓN TORRES T-4, T-5, T-6, T-7, T-8 y T-9

NIVEL	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	USO
Sótano	670.83	Estacionamientos privados, de visitas y servicios comunes

1° Nivel	631.30	Estacionamientos privados y servicios comunes
2° Nivel	675.76	4 departamentos y servicios comunes
3° Nivel	675.76	4 departamentos y servicios comunes
4° Nivel	675.76	4 departamentos y servicios comunes
5° Nivel	675.76	4 departamentos y servicios comunes
6° Nivel	675.76	3 departamentos, amenidades y servicios comunes
7° Nivel	675.76	4 departamentos a doble altura y servicios comunes
8° Nivel	275.73	
Azotea	28.92	Servicios comunes
<b>TOTAL</b>	<b>5,661.34</b>	<b>23 departamentos</b>

Numero de áreas privativas	23
Número de viviendas	23
Número total de cajones de estacionamiento	55
Número de cajones de estacionamiento de visitas	4

#### CUADRO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO TORRES T-1 A T-9

Cajones de estacionamiento privados	471
Cajones de estacionamiento para visitas	36
Número total de cajones de estacionamiento	507

#### CUADRO DE CONSTRUCCIÓN LOTE COMERCIAL Y DE SERVICIOS

NIVEL	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	USO
Sótano	1,420.36	Estacionamientos 50 cajones
1° Nivel	1,420.36	24 locales comerciales de productos y servicios básicos y especializados en primer y segundo nivel
2° Nivel	1,420.36	
Azotea	33.46	-----
<b>TOTAL</b>	<b>4,294.54</b>	-----

#### SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN TOTAL

ÁREA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO
TORRES T-1, T-2 y T-3	15,907.05	69 departamentos
TORRES T-4, T-5, T-6, T-7, T-8 y T-9	33,968.01	138 departamentos
LOTE COMERCIAL Y DE SERVICIOS	4,294.54	24 locales
CASETA DE VIGILANCIA	15.00	Control de acceso
<b>TOTAL</b>	<b>54,184.60</b>	<b>207 departamentos y 24 locales comerciales de productos y servicios básicos y especializados</b>

**TERCERO.** 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, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de fusión de 4 predios por la cantidad de \$5,984.88 (Cinco mil novecientos ochenta y cuatro pesos 88/100 m.n.); una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 115 fracción VI inciso Q) 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 las 207 viviendas de tipo residencial, la cantidad de \$995,877.00 (Novecientos noventa y cinco mil ochocientos setenta y siete pesos 00/100 m.n.), y por el uso comercial y servicios, la cantidad de \$97,737.36 (Noventa y siete mil setecientos treinta y siete pesos 36/100 m.n.); una vez que acredite los pagos de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dichas disposiciones y se procederá a la entrega de la presente autorización.
3. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, 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 5.38 fracción X inciso j) del Código Administrativo del Estado de México y artículo 115 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y sus planos correspondiente protocolizados ante Notario Público, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", 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 lo establecido en los artículos 5.38 fracción X, inciso b) del Código Administrativo del Estado de México y artículos 110 fracción I y II, 115 fracción VI, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público de conformidad con lo que establezcan los proyectos ejecutivos, las memorias de cálculo y lo que corresponda de acuerdo con la normatividad aplicable; las obras correspondientes al desarrollo serán:

#### **I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción las provisiones 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 rampa, 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.

Deberá ejecutar las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de factibilidad que sustentan el **Dictamen Único de Factibilidad** emitido con el número de dictamen **054-15-04975-COIME-2021, del 26 de enero de 2021**, opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población.

**SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA 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, señaladas por el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Metepec, mediante oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0315/2021, del 16 de junio de 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 en la factibilidad de los servicios otorgada por la Comisión Federal de Electricidad mediante el oficio No. OAS-DPL-ZT-247/2021, del 19 de octubre 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 Metepec por el control para el establecimiento del sistema de agua potable:
- Por el tipo habitacional residencial: \$126,114.23 (Ciento veintiséis mil ciento catorce pesos 23/100 m.n.).
  - Por el lote comercial: \$33,885.38 (Treinta y tres mil ochocientos ochenta y cinco pesos 38/100 m.n.).

Y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado:

- Por el tipo habitacional residencial: \$141,878.51 (Ciento cuarenta y un mil ochocientos setenta y ocho pesos 51/100 m.n.).
- Por el lote comercial: \$45,180.51 (Cuarenta y cinco mil ciento ochenta pesos 51/100 m.n.).

7. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) 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 109 fracción I, inciso C) y 115 fracción VI, inciso H), se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante muros no menores a dos puntos veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
9. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.50 y 5.38 fracción X, inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracciones V inciso E), VI inciso C) y VIII, 62 fracciones IV y VI, 111 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento correspondiente desarrollo serán:

### III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al Municipio de Metepec, Estado de México, un área equivalente a 3,196.08 m<sup>2</sup>, (Tres mil ciento noventa y seis punto cero ocho 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 2,138.31 m<sup>2</sup>, (Dos mil ciento treinta y ocho punto treinta y un metros cuadrados), que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por el uso habitacional:

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	207	15.00	3,105.00 m <sup>2</sup>
Estatad		10.00	2,070.00 m <sup>2</sup>

Por el uso comercial de productos y servicios básicos y especializados:

DONACIÓN	ÁREA ENAJENABLE	PORCENTAJE DE ÁREA ENAJENABLE	TOTAL
Municipal	2,277.00 m <sup>2</sup>	4%	91.08 m <sup>2</sup>
Estatad		3%	68.31 m <sup>2</sup>

La transmisión de la propiedad de las áreas de donación al Estado o al municipio deberá formalizarse ante Notario Público del Estado de México, con la firma del contrato correspondiente dentro de los 30 días siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”.

### IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

#### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Metepec, Estado de México, por un monto equivalente a **\$4'665,688.29 (Cuatro millones seiscientos sesenta y cinco mil seiscientos ochenta y ocho pesos 29/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

<b>POR EL USO HABITACIONAL</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE</b>	<b>COSTO POR METRO CUADRADO</b>	<b>COSTO DIRECTO TOTAL</b>
Un jardín de niños de 4 aulas con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m <sup>2</sup> y de 484.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	100.1880 m <sup>2</sup>	\$6,583.80	<b>\$659,617.75</b>
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m <sup>2</sup> y de 1,728.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	357.6960 m <sup>2</sup>	\$6,912.97	<b>\$2'472,741.72</b>
Jardín vecinal de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	828.00 m <sup>2</sup>	\$493.02	<b>\$408,220.56</b>
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	1,656.00 m <sup>2</sup>	\$566.76	<b>\$938,554.56</b>
<b>SUBTOTAL</b>			<b>\$4'479,134.59</b>
<b>POR EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS</b>			
Guardería de 1 m <sup>2</sup> por cada 200 m <sup>2</sup> de superficie vendible.	11.3850 m <sup>2</sup>	\$8,016.08	<b>\$91,263.07</b>
Centro administrativo de servicios de 1 m <sup>2</sup> por cada 200 m <sup>2</sup> de superficie vendible.	11.3850 m <sup>2</sup>	\$8,369.84	<b>\$95,290.63</b>
<b>SUBTOTAL</b>			<b>\$186,553.70</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$4'665,688.29</b> <b>(Cuatro millones seiscientos sesenta y cinco mil seiscientos ochenta y ocho pesos 29/100 m.n.).</b>

#### OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberá ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$472,947.10 (Cuatrocientos setenta y dos mil novecientos cuarenta y siete pesos 10/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

<b>POR EL USO HABITACIONAL</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE</b>	<b>COSTO POR METRO CUADRADO</b>	<b>COSTO DIRECTO TOTAL</b>
En 250 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	51.75 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	<b>\$387,661.56</b>
<b>POR EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS</b>			



1.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 200 m <sup>2</sup> de superficie vendible.	11.3850 m <sup>2</sup>	\$7,491.04	<b>\$85,285.54</b>
<b>TOTAL</b>			<b>\$472,947.10 (Cuatrocientos setenta y dos mil novecientos cuarenta y siete pesos 10/100 m.n.).</b>

Estas obligaciones deberán cumplirse en un término que no podrá exceder de doce meses contados a partir de la fecha de notificación del inicio de obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano, con fundamento en el artículo 117 fracción V, 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.

**CUARTO.** Con fundamento en el artículo 5.38 fracción X inciso d) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 115 fracción VI, inciso F), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

**QUINTO.** Con fundamento en el artículo 117 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente un plazo que no excederá de 12 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras, para que termine y entregue las obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano al interior del condominio 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.

**SEXTO.** Con fundamento con los artículos 5.38 fracción X, inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de 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 **\$16'922,243.23 (Dieciséis millones novecientos veintidós mil**

**doscientos cuarenta y tres pesos 23/100 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.

**SÉPTIMO.**

Con fundamento en lo establecido en los artículos 115 fracción VI, inciso Q) 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 **\$338,444.86 (Trescientos treinta y ocho mil cuatrocientos cuarenta y cuatro pesos 86/100 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 **\$16'922,243.23 (Dieciséis millones novecientos veintidós mil doscientos cuarenta y tres pesos 23/100 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.

**OCTAVO.**

Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 115 fracción VI, inciso P) y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Metepec una fianza, garantía hipotecaria o ambas por defectos y vicios ocultos, por un monto equivalente al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras.

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.

**NOVENO.**

Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso J), 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

La Secretaría otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización de 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.** Deberá insertar en los actos o contratos de traslados de dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y de los planos 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3 de fusión y condominio.

**DÉCIMO PRIMERO.** Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de acuerdo con lo establecido por el artículo 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI inciso a) y b) del Libro Quinto 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 y en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

**DÉCIMO TERCERO.** La sociedad denominada "Habitacional Zirconio", S.A. de C.V. queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como en los planos 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3 de fusión y condominio anexos a esta autorización.

Del mismo modo, con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso N), 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 CUARTO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.

**DÉCIMO QUINTO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.

**DÉCIMO**

**SEXTO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.

**DÉCIMO  
SÉPTIMO.**

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso M), deberán proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras.

**DÉCIMO  
OCTAVO.**

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso O) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la sociedad denominada "Habitacional Zirconio", S.A. de C.V., deberá dar informe mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización, y en su caso, de equipamiento.

**DÉCIMO  
NOVENO.**

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.

**VIGÉSIMO.**

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

**VIGÉSIMO  
PRIMERO.**

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

**VIGÉSIMO  
SEGUNDO.**

El presente acuerdo de autorización de fusión y condominio vertical habitacional tipo residencial, comercial y de servicios denominado "Torre Vista Galerías II", ubicado en Boulevard Sor Juana Inés de la Cruz (anterior Uruapan), número 1200 poniente, colonia La Michoacana, Municipio de Metepec, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**VIGÉSIMO  
TERCERO.**

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  
CUARTO.**

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

**Autoriza.- 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.  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.  
P. Ing. Viktor Jayr Colín Bastida - Residente Local Toluca.  
Expediente: DRV/RLTOL/159/2021  
Folio DGOyCU: 4588/2022  
DNSH\*VCB