

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "INMOBILIARIA DESARROLLADORA RESIDENCIAL LAS CAMELINAS METEPEC", S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO "TERRANOVA - HIGH LIVING", UBICADO EN CERRADA CUITZEO, NÚMERO OFICIAL 1100 PONIENTE (ANTERIOR PURUÁNDIRO 1100 PONIENTE), COLONIA LA MICHOACANA, EN EL MUNICIPIO DE METEPEC, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir!, y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de Toluca.

Número de autorización: 23000105050000T/0017/2023
Fecha de expedición: 20 de octubre de 2023
Lugar de expedición: Toluca, Estado de México
Expediente: DRVT/RLTOL/099/2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO "TERRANOVA - HIGH LIVING"

"Inmobiliaria Desarrolladora Residencial Las Camelinas Metepec", S.A. de C.V
Domicilio: Calle Darío López número 106, colonia Morelos, municipio de Toluca, Estado de México.
Teléfono: 551 364 4125
Correo electrónico: conprinsa@gmail.com
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLTOL/099/2023, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial con cincuenta y nueve áreas privativas para cincuenta y nueve viviendas en el predio con las siguientes características:

Ubicación:	Cerrada Cuitzeo número oficial 1100 Poniente (anterior Puruándiro 1100 Poniente)
Colonia:	La Michoacana
Municipio:	Metepec, Estado de México
Superficie:	19,500.02 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; 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 11 de septiembre del 2023; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta de Gobierno", el 01 de septiembre del 2020, así como sus reformas, adiciones y derogaciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracciones I y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura), publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 21 de diciembre de 2022, así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura) Capítulo VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa", numerales 224021000 "Dirección Regional Valle de Toluca", 224021010 al 224021015 "Residencias Locales Atlacomulco, Ixtapan de la Sal, Lerma, Tejupilco, Toluca y Valle de Bravo", y;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional para cincuenta y nueve áreas privativas con cincuenta y nueve viviendas de tipo residencial denominado “Terranova – High Living”, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLTOL/099/2023, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante los siguientes testimonios:
 - Escritura número 18,303, volumen CCCLIII, del 10 de octubre del 2016, pasada ante la fe del Lic. Hugo Javier Castañeda Santana, notario público titular no. 26 del Estado de México, por la cual se hace constar el contrato de compraventa que celebró la sociedad denominada “Inmobiliaria Desarrolladora Residencial Las Camelinas Metepec”, S.A. de C.V., la cual fue inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Toluca, bajo el folio real electrónico 00185732, número de trámite 425181, del 07 de abril del 2017.
 - Instrumento número 34,489, volumen 1,265, del 16 de octubre de 2020, pasado ante la fe de la Licenciada en Derecho Anabel Ugarte Reyes, Titular de la Notaría número 94 de la ciudad de Toluca, Estado de México, donde se hace constar la protocolización de acta y plano de levantamiento topográfico catastral de rectificación de linderos que se realiza a solicitud de la sociedad denominada “Inmobiliaria Desarrollador Residencial Las Camelinas Metepec”, S.A. de C.V.; el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Toluca, bajo el folio real electrónico 00185762, número de trámite 617298, del 10 de noviembre de 2020.
- III. Que la sociedad denominada “Inmobiliaria Desarrolladora Residencial Las Camelinas Metepec”, S.A. de C.V., está legalmente constituida como se acredita mediante el instrumento número 77,342, libro número 2,744, del 18 de marzo de 2016, pasado ante la fe del Doctor en Derecho Roberto Garzón Jiménez, Titular de la Notaría número 242 de la Ciudad de México, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número 229 de la que es titular el Licenciado Marco Antonio Ruiz Aguirre, donde se hace constar el contrato de sociedad por el que se constituye “Inmobiliaria Desarrolladora Residencial Las Camelinas Metepec”, S.A. de C.V., que otorgan “Grupo Inmobiliario Velard”, S.A. de C.V., representada por el señor René Velarde Benítez, quien también concurre por su propio derecho, al amparo de la autorización de uso de denominación o razón social con clave única del documento (CUD) “A201603071133020756”, expedido por la Secretaría de Economía; el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio mercantil electrónico 47600 * 12.
- IV. Que presenta la escritura número 5,298, volumen ordinario 115, folio número 095, del 12 de julio de 2022, pasada ante la fe de la Licenciada María Guadalupe Monter Flores, Notario número 167 del Estado de México, mediante la cual se hace constar la comparecencia de “Inmobiliaria Desarrolladora Residencial Las Camelinas Metepec”, S.A. de C.V., representada en ese acto por su apoderado el señor Miguel Ángel Velarde Benítez, quien manifiesta que otorga un poder general limitado para pleitos y cobranzas y actos de administración, en favor de Marco Antonio López Ríos.
- V. Que el C. Miguel Ángel Velarde Benítez, se identifica con credencial para votar número IDMEX2326491681, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia hasta el año 2032.
- VI. Que el C. Marco Antonio López Ríos se identifica con pasaporte número G21871315, con fecha de expedición del 31 de julio de 2016 y fecha de caducidad del 31 de julio de 2026, emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.
- VII. Que la Lic. Yuleth Karime Orozco Acosta, Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, emitió la evaluación de Impacto Estatal número 054-15-06209-COIME-2023, del 15 de junio de 2023, para el desarrollo de una lotificación en condominio para 59 lotes habitacionales de tipo residencial, denominado “Terranova High Living”, ubicado en cerrada Cuitzeo, número 1100 Poniente (anterior Puruándiro 1100 Poniente), colonia la Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México.
- VIII. Que la Dirección General de Operación y Control Urbano mediante oficio número 22400105L/003015/2023, del 01 de junio de 2023, emitió la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana Procedente para el proyecto denominado “Terranova High Living”, consistente en la lotificación en condominio para venta de lotes en un

predio con una superficie de 19,500.02 m², ubicado en cerrada Cuitzeo 1100 Poniente, colonia la Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México.

- IX.** Que la Coordinación General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo mediante oficio número 20500600000000L/5044/2023, folio 20/ETI/V/2023, del 19 de mayo de 2023, resolvió procedente emitir la Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil, promovida por el C. Miguel Ángel Velarde Benítez, en su carácter de representante legal de “Inmobiliaria Desarrolladora Residencial Las Camelinas Metepec”, S.A. de C.V., respecto a la lotificación de un predio en condominio horizontal para 59 viviendas de tipo medio denominado “Terranova High Living”, en una superficie de terreno de 19,500.02 m², ubicado en cerrada Cuitzeo 1100 Poniente, colonia la Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México.
- X.** Que la Dirección General de Vialidad del Estado de México mediante oficio número 22000001A/1246/2023, clave ET58, del 05 de junio de 2023, otorga la Evaluación Técnica de Impacto en Material Vial para la lotificación en condominio horizontal conformada por 59 lotes de tipo residencial denominado “Terranova High Living”, en un predio con una superficie de 19,500.02 m², ubicado en cerrada Cuitzeo 1100 Poniente, colonia la Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México.
- XI.** Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental mediante oficio número 22100007L/DGOIA/RESOL/361/2023, del 29 de mayo de 2023, autoriza de manera condicionada la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Ambiental, a favor de la empresa denominada “Inmobiliaria Desarrolladora Residencial Las Camelinas Metepec”, S.A. de C.V., para el proyecto denominado Condominio Residencial “Terranova High Living”, que contempla la urbanización y lotificación de un conjunto habitacional en condominio horizontal para albergar un total de 59 lotes de tipo residencial sin la construcción de viviendas, en un predio conformado por cuatro lotes con una superficie total de 19,500.02 m², ubicado en cerrada Cuitzeo 1100 Poniente (antes calle Puruándiro 1100 Poniente), colonia la Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México.
- XII.** Que la Comisión de Agua del Estado de México “CAEM” mediante oficio número 219C01100000000/FAC/080/2023, del 31 de mayo de 2023, emite la Evaluación Técnica de Impacto procedente, para que la jurídica colectiva “Inmobiliaria Desarrolladora Residencial Las Camelinas Metepec”, S.A. de C.V., continúe con el trámite de autorización para el proyecto denominado “Terranova High Living”, destinado a lotificación de 59 lotes en condominio residencial, en un predio con una superficie de 19,500.02 m², ubicado en cerrada Cuitzeo número 1100 Poniente, colonia la Michoacana, 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 de los derechos que ostenta amparados con los títulos de concesión y asignación números 08MEX109066/12HMDL12, 08MEX108715/12HMDL18 y 08MEX160167/12HMDL/19, incluyendo lo necesario para las áreas comerciales y de servicios.
- XIII.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de Metepec emitió la Licencia de Uso de Suelo número DDUYM/LUS/2264/2022, folio 304/2023, del 30 de junio de 2023, en donde se indica que el predio materia del presente, se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano como Distrito Urbano Vertical; clave H.333.H/H.200.V en el que se establece un número máximo de viviendas 59; superficie mínima libre de construcción 40% de la superficie de cada lote; altura máxima 3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de la banquetta; superficie máxima de construcción 60% de la superficie de cada lote; lote mínimo 200.00 m²; frente mínimo 10.00 m; intensidad máxima de construcción 1.80 veces la superficie del predio; los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio y para visitas deberá cumplir adicionalmente con 1 cajón por cada 6 viviendas.
- XIV.** Que la Dirección de Medio Ambiente mediante oficio número DMA/0850/2023, del 26 de abril de 2023, informa que derivado de la visita de campo al predio ubicado en la calle Puruándiro número 1100 Poniente, colonia La Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México; se verificó la existencia de 10 individuos arbóreos conocidos comúnmente como yuca, maduros, sanos, verdes en pie, de diferentes diámetros y altura, afectando alineación, por lo que se autoriza la poda para sanearlos por encontrarse dentro del predio en tres áreas de restricción y se resuelve de manera condicionada, otorgarle la restricción de estas tres áreas con la cantidad de Yucas existentes y con la finalidad de preservarlas, toda vez que son originarias de este lugar, para que no sufran ninguna afectación.
- XV.** Que la Dirección de Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de Metepec, emitió la constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de expediente 4930/2022, del 14 de noviembre de

2022, en la que no se aprecian restricciones absolutas de construcción por la calle Puruándiro y cerrada de Cuitzeo que dan frente al predio, al cual le corresponde el número oficial 1100 Poniente de la calle Cuitzeo (anterior Puruándiro 1100 Poniente), colonia la Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México.

- XVI.** Que la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Metepec, mediante el oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0768/2022, del 07 de septiembre de 2022, emitió el Dictamen de Factibilidad se Servicios de Agua Potable y Drenaje exclusivamente para la lotificación en condominio habitacional horizontal para 59 viviendas, en el predio ubicado sobre la cerrada Cuitzeo 1100 Poniente (antes calle Puruándiro 1100 Poniente), colonia la Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México.
- XVII.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), emitió el certificado de libertad o existencia de gravámenes bajo el folio real electrónico 00185762, trámite 795361, del 17 de octubre de 2023, en el cual se reporta el gravamen por declaración de herederos y/o nombramiento de albacea.
- XVIII.** Que la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Valle de México Sur, a través del Departamento de Planeación Zona Tenango, emitió el oficio número OAS-DPL-ZT-013/2023, del 12 de enero de 2023, mediante el cual se informa que existe la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica a “Inmobiliaria Desarrolladora Residencial Las Camelinas Metepec”, S.A. de C.V., en domicilio ubicado en cerrada Cuitzeo 1100 Poniente (antes calle Puruándiro 1100 Poniente), colonia la Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México.
- XIX.** Que presentó el plano de la distribución de áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 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 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 12 fracciones I y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura), se emite el siguiente:

A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza a “Inmobiliaria Desarrolladora Residencial Las Camelinas Metepec”, S.A. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado “Terranova – High Living”, como una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 19,500.02 m² (Diecinueve mil quinientos punto cero dos metros cuadrados), ubicado en cerrada Cuitzeo, número oficial 1100 Poniente (anterior Puruándiro 1100 Poniente), colonia La Michoacana, municipio de Metepec, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar cincuenta y nueve áreas privativas para cincuenta y nueve viviendas, conforme al plano único de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

LOTE/PREDIO	SUPERFICIE (m ²)	USO
“SAN JOSÉ”	19,500.02	H.333.H/H.200.V

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE (m ²)	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	229.41	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
2	227.91	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3	226.42	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
4	224.93	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
5	223.44	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
6	221.95	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
7	220.46	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
8	218.96	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
9	217.47	HABITACIONAL	1 VIVIENDA

10	216.46	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
11	216.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
12	215.53	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
13	215.42	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
14	216.40	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
15	217.45	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
16	219.39	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
17	220.84	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
18	222.28	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
19	223.72	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
20	261.04	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
21	316.20	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
22	316.09	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
23	315.98	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
24	315.88	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
25	269.97	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
26	269.97	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
27	269.97	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
28	295.19	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
29	300.93	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
30	200.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
31	200.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
32	200.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
33	200.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
34	200.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
35	377.59	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
36	205.49	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
37	200.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
38	200.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
39	200.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
40	295.19	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
41	300.93	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
42	200.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
43	200.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
44	200.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
45	200.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
46	200.62	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
47	281.88	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
48	221.82	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
49	216.13	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
50	216.13	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
51	216.13	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
52	216.13	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
53	216.13	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
54	216.13	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
55	216.13	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
56	216.13	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
57	216.13	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
58	216.13	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
59	326.12	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
TOTAL	13,904.04	HABITACIONAL	59 VIVIENDAS

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. "I"	359.35
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. "II"	150.21

ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. "III"	39.62
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. "IV"	24.31
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. "V"	85.67
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. "VI"	51.99
CASETA DE VIGILANCIA "VII"	35.52
ÁREA RECREATIVA DE USO EXCLUSIVO DEL CONDOMINIO A.R.U.E.C. "VIII"	421.20
ÁREA DE SERVICIOS COMÚNES A.S.C. "IX" (CONTENEDORES)	19.86
ÁREA DE SERVICIOS COMÚNES A.S.C. "X" (SERVICIOS C.F.E.)	28.83
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA "A"	574.51
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA "B"	3,520.66
ÁREA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS "a"	151.00
ÁREA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS "b"	24.03
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMÚNES	5,486.76

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	13,904.04 m ²
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA "A Y B"	4,095.17 m ²
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA VISITAS "a y b"	175.03 m ²
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN A.V.R.U.C. "I, II, III, IV, V, VI"	711.15 m ²
CASETA DE VIGILANCIA "VII"	35.52 m ²
ÁREA RECREATIVA DE USO EXCLUSIVO DEL CONDOMINIO A.R.U.E.C. "VIII"	421.20 m ²
ÁREA DE SERVICIOS COMÚNES A.S.C. "IX,X"	48.69 m ²
RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCIÓN "A"	64.71 m ²
RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCIÓN "B"	27.96 m ²
RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCIÓN "C"	16.55 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	19,500.02 m²
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	59
NÚMERO DE VIVIENDAS	59
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	14

SEGUNDO. Las áreas privativas del condominio se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Metepec
Zona:	Distrito Urbano Vertical
Clave:	H.333.H/H.200.V
Uso del suelo que se autoriza:	Normas para lotificación en condominio horizontal habitacional o mixto
Lote mínimo y frente mínimo	200.00 m² de superficie mínima y 10.00 metros de frente mínimo
Superficie máxima de construcción:	60% de la superficie total de cada área privativa
Superficie mínima libre de construcción:	40% de la superficie total de cada área privativa
Altura máxima:	3 niveles o 13.50 metros a partir del nivel de banquetta
Intensidad máxima de construcción:	1.80 veces el área del predio

TERCERO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. 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, deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio por la cantidad de \$306,033.00 (Trescientos seis mil treinta y tres pesos 00/100 m.n.).

Una vez que realicen el pago de referencia, deberán 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 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiendo comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.

4. Con fundamento en los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras correspondientes al desarrollo serán:

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberán realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción las 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 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. - Deberán realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base en el Dictamen de Factibilidad de Agua Potable y Drenaje, emitido con el oficio número OPDAPAS/DG/DO/SP/DF/0768/2022, del 07 de septiembre de 2022.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Deberán 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 número OAS-DPL-ZT-013/2023, del 12 de enero de 2023.

5. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Municipio de Metepec por el control para el establecimiento del sistema de

agua potable la cantidad de \$186,109.75 (Ciento ochenta y seis mil ciento nueve pesos 75/100 m.n.) y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado pagarán la cantidad de \$209,373.47 (Doscientos nueve mil trescientos setenta y tres pesos 47/100 m.n.).

6. 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, deberán solicitar la autorización de inicio de las **obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano** que refiere el presente acuerdo, dentro de los 9 (nueve) meses siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberán acompañar con:
 - A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
 - B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;
 - C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;
 - D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;
 - E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
 - F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
 - G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
7. 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.
8. 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.
9. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano, deberán obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
10. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso E), V inciso E) y VI inciso C), 60, 62 fracción IV, 111 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento urbano correspondientes al desarrollo serán:

III. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberán ceder al Municipio de Metepec, Estado de México, un área equivalente a **885.00 m² (OCHOCIENTOS OCHENTA 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, deberán cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a **590.00 m² (QUINIENTOS 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	m ² /VIVIENDA	TOTAL
Municipal	59	15.00	885.00 m ²
Estatad		10.00	590.00 m ²

IV. OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberán realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de Metepec, Estado de México, por un monto equivalente a **\$1 276,661.55 (Un millón doscientos setenta y seis mil seiscientos sesenta un pesos 55/100 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.	28.5560 m ²	\$6,583.80	\$188,006.99
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas, con una superficie mínima de terreno de 4,640.00 m ² y de 1,728.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	101.9520 m ²	\$6,912.97	\$704,791.12
Jardín vecinal y área deportiva de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	236.00 m ²	\$493.02	\$116,352.72
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	472.00 m ²	\$566.76	\$267,510.72
TOTAL			\$1 276,661.55 (Un millón doscientos setenta y seis mil seiscientos sesenta un pesos 55/100 m.n.)

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberán ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Estado de México, por un monto equivalente a **\$110,492.91 (Ciento diez mil cuatrocientos noventa y dos pesos 91/100 m.n.)**, que le corresponden

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional: En 250.00 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	14.75 m ²	\$7,491.04	\$110,492.91 (Ciento diez mil cuatrocientos noventa y dos pesos 91/100 m.n.)

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

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

El valor de las áreas de donación será calculado a través del promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

El pago respectivo, deberá depositarse en el Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), del Libro Quinto y su Reglamento del Código Administrativo del Estado de México, en el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado.

CUARTO. Con base en lo establecido en el artículo 114 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se les fija un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presenten a la Dirección General de Operación y Control Urbano la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las **obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano, debidamente aprobadas** por las autoridades competentes.

QUINTO. 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 realicen, terminen y entreguen 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.

SEXTO. 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, otorgarán 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 **\$6´152,612.26 (Seis millones ciento cincuenta y dos mil seiscientos doce pesos 26/100 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 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, pagarán al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$123,052.25 (Ciento veintitrés mil cincuenta y dos pesos 25/100 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 **\$6´152,612.26 (Seis millones ciento cincuenta y dos mil seiscientos doce pesos 26/100 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, pagarán el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quién deberán acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

OCTAVO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgarán 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, 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.

NOVENO. 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, deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

La Secretaría otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización de condominio.

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y energía eléctrica.

Los actos traslativos de dominio deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México, quien deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

DÉCIMO 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 adquiriente, de acuerdo con lo establecido por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

DÉCIMO SEGUNDO. 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 "Inmobiliaria Desarrolladora Residencial Las Camelinas Metepec", 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 el plano único de condominio anexo a esta autorización.

Del mismo modo, deberán 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 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO
QUINTO.**

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

**DÉCIMO
SEXTO.**

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

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Terranova – High Living", ubicado en cerrada Cuitzeo, número oficial 1100 Poniente (anterior Puruándiro 1100 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.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

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

**DÉCIMO
NOVENO.**

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

Autoriza**Arq. Blanca Hereida Piña Moreno - Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación
Ing. Viktor Jayr Colin Bastida - Residente Local Toluca
Expediente: DRVT/RLTOL/099/2023
Folio DGOyCU: 6251/2023
Archivo/Minutario
DNSH/VJCB/EEZ