

*Al margen Escudo del Estado de México.*

22400101L/004940/2021  
Toluca de Lerdo México; a  
18 NOV 2021

**Ciudadano**

**Arturo Manuel Martínez de la Mora**  
**Representante Legal de la Sociedad Mercantil denominada**  
**“COIN INMOBILIARIA” S.A. de C.V.**  
**Avenida Recursos Hidráulicos Esquina Avenida Toluca**  
**No. 5, Colonia San Pablito Tultepec Estado de México.**  
**Tel: 554071542 Email: amartinez@hermesmexico.com**  
**Presente**

Me refiero a su escrito recibido en fecha 29 de octubre del 2021, en esta Dirección General de Operación Urbana, relacionado con la autorización del **CONDominio COMERCIAL DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS** en el lote 1 de la manzana 11 en una superficie total de 883.05 m2 en el Conjunto Urbano de tipo medio denominado **“LOS PINOS”**, ubicado en el Municipio de Tultepec, Estado de México.

**Considerando**

Que el Código Administrativo del Estado de México vigente, en su artículo 5.3 fracción XIII, define al Condominio como “La modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad espacial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las obras de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote”.

De igual forma el Código Administrativo del Estado de México en su artículo 5.3 fracción XIV, define al **Condominio vertical** como “A la modalidad en la que cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general”.

Que ha dado cumplimiento a los requisitos señalados en los artículos 109 y 113, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, según consta en el expediente formado al efecto en esta unidad administrativa.

Que se tiene por acreditada su representación legal en el expediente integrado al Conjunto Urbano materia de su solicitud, en el “Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano”, perteneciente a la Dirección General de Planeación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, lo que consta en Escritura Pública No. 63,147 de fecha 20 de octubre del 2016, otorgada ante la fe del Notario Público No. 181 del entonces Distrito Federal, y se identifica con Credencial para Votar con fotografía emitida por el entonces Instituto Federal Electoral y No. 4966049316367 con vigencia al 2021.

Que las medidas, superficie y uso de suelo del lote materia de su solicitud, corresponden a la Autorización del citado Conjunto Urbano, emitida en el Acuerdo publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México de fecha 31 de agosto del 2017.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió “Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes” con el número de trámite 546445 de fecha 11 de noviembre de 2020, correspondiente a la manzana 11 lote 1 objeto de su solicitud, en el cual se reporta inexistencia de gravámenes, por lo que no se requiere apeo y deslinde judicial o catastral.

Que presenta licencia de Uso de Suelo No. LUS/039/2020 de fecha 22 de septiembre de 2020, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Tultepec, mediante la cual se especifica los usos generales permitidos, así como las disposiciones normativas aplicables al lote objeto del trámite en comento.

Que presenta el “PLANO ÚNICO”, así como el Plano Arquitectónico de Áreas privativas del condominio en original y medio magnético.

Que realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en el Artículo 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para otorgar la Autorización

solicitada. Habiendo acreditado el pago de derechos, según recibo expedido por la Tesorería Municipal correspondiente; conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$9,214.87 (NUEVE MIL DOSCIENTOS CATORCE PESOS 87/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 39.20 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), por cada 100 M2 de superficie útil o vendible, la cual bajo ninguna circunstancia podrá ser modificada.

Esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su solicitud en los términos de los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 16 y 19 fracción VIII y 31 fracciones I, II, VI, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativo del Estado de México; 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV y XXXVII, 5.5 Fracción I, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 109 Fracción V, IX, y X, artículos 110, 112, 113, 115, 116 y demás relativos al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracción III, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 16 fracción IX y 18 fracción III del Reglamento Interior de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano; así como en lo dispuesto por los artículos 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios; y el Plan Municipal de Desarrollo urbano de Tultepec vigente; y demás relativos a su Reglamento; por lo cual, esta Dirección General de Operación Urbana, emite el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza en favor de “**COIN INMOBILIARIA**”, **S.A. DE C.V.**, el **CONDominio COMERCIAL DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS**, en el lote 1 de la manzana 11 en una superficie de 883.05 m2, en el Conjunto Urbano denominado “**LOS PINOS**”, ubicado en el Municipio de Tultepec, Estado de México, de conformidad con el Plano “Único” y Plano Arquitectónico anexos al presente Acuerdo, mismos que se encuentran debidamente firmados y sellados y que forman parte integral del mismo, para todos los efectos legales a que haya lugar.

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO		
CONCEPTOS	SUPERFICIE	%
SUPERFICIE DE DESPLANTE DE COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	262.30 m2	29.71
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	172.68 m2	19.55
SUPERFICIE DE A.V.R.U.C.	89.30 m2	10.11
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA (ÁREAS DE CIRCULACIÓN Y BANQUETAS), INCLUYE 70.63 M2 DE BANQUETAS.	358.77 m2	40.63
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>883.05 m2</b>	<b>100%</b>

**SEGUNDO.** En acatamiento a los Artículos 5.38 Fracción X, Incisos b) y e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 61, 110 y 115 de su Reglamento, deberá realizar las siguientes obras de urbanización, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con capacidades diferentes, conforme a las disposiciones aplicables del Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México y Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes.

#### OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización al interior del condominio, serán las siguientes:

- A). Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, según corresponda.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado y sistemas de ahorro.

- E). Guarniciones y banquetas.
- F). Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores.
- G). Jardinería y forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I). Señalamiento vial.

En el caso de desarrollos de tipo medio, las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior del condominio e infraestructura se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

El Titular 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.

Delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a 2.20 metros de altura y/o con la propia edificación.

**TERCERO.** Que fue cubierto el pago de los derechos correspondientes cuyo importe es de \$9,214.87 (NUEVE MIL DOSCIENTOS CATORCE PESOS 87/100 M. N.), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, una vez que acredite el pago de referencia, deberá de presentar ante esta dependencia una copia simple previo cotejo con su original, con la cual se acredita el cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

**CUARTO.** Con fundamento en el Artículo 115 Fracción VI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se fija un plazo de 30 días hábiles siguientes a la recepción del presente Acuerdo por parte de su Titular, para ser publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiéndolo informar a esta Dependencia en el mismo término.

**QUINTO.** Con fundamento en el Artículo 115 Fracción VI Inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y Planos respectivos, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación Urbana, dentro del mismo plazo.

**SEXTO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) del Reglamento se fija un plazo de nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", para presentar ante esta Dirección General de Operación Urbana la solicitud de autorización de inicio de obras de urbanización e infraestructura que establece el presente acuerdo de autorización.

**SÉPTIMO.** Deberá obtener de esta Dirección General de Operación Urbana los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción y publicidad.

La ocupación de las Áreas Privativas solo podrá efectuarse cuando estén terminadas y funcionando los servicios 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 respectivos, conforme lo disponen los Artículos 48 Fracción III y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**OCTAVO.** Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización aludidas, con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción X Inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 119 de su Reglamento, se fija un plazo de nueve meses siguientes a la citada publicación, para presentar una fianza a favor del Gobierno del Estado de México, por una cantidad igual al 100% del presupuesto a costo directo de las obras por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$469,559.90 (CUATROCIENTOS SESENTA Y NEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS 90/100 M.N.)**; la cancelación de la fianza será en forma expresa por la Dirección General de Operación Urbana, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización de referencia.

- NOVENO.** Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V Inciso E) numeral 2 y 116 Fracción I Inciso A) 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 **\$9,391.20 (NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 20/100 M.N.)**, en un plazo máximo de nueve meses siguientes a la fecha de publicación de la presente Autorización, para cubrir los derechos de supervisión de las citadas obras de urbanización a razón del 2% del presupuesto, aprobado por la Dirección General de Operación Urbana y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia.
- DÉCIMO.** En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una revaluación del monto de la fianza y de los derechos de supervisión, señalados en los puntos **OCTAVO** y **NOVENO** del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de vigencia de la prórroga, así como el costo de estos últimos, debiendo sujetarse al Artículo 72 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha revaluación será aprobada por la Dirección General de Operación Urbana.
- DÉCIMO PRIMERO.** Deberá insertar en los actos o contratos de traslado de dominio de las Áreas Privativas, así como en la publicidad comercial, el tipo y fecha de su Autorización, de conformidad a lo previsto en los Artículos 5.38 Fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 71, 116, 117 y 118 de su Reglamento. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo y Planos respectivos, así como de la Autorización de la Dirección General de Operación Urbana, para la venta de Áreas Privativas.
- 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 conforme a los Artículos 5.38 Fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 117 y 118 de su Reglamento, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria, deberá ser previamente aprobada por la Dirección General de Operación Urbana.
- DÉCIMO SEGUNDO.** 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 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como los artículos 155, 156 y 157 del Reglamento del Libro Quinto del Código señalado.
- DÉCIMO TERCERO.** La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.
- DÉCIMO CUARTO.** El presente Acuerdo surtirá sus efectos al día hábil siguiente al que se publique en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo informar de este hecho a esta Dependencia, además de cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por el Artículo 54 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de éste y Plano respectivo, al Municipio en donde se ubica el desarrollo urbano motivo del presente Acuerdo.
- DÉCIMO QUINTO.** El diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México en fecha 31 de agosto del 2017, por el que se autorizó el Conjunto Urbano materia del presente documento queda subsistente en todas y cada una de sus partes, en lo que no se contraponga al presente y seguirá en vigor surtiendo sus efectos legales.
- DÉCIMO SEXTO.** El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de terceros.

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

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas.- Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.  
Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jacome.- Dirección Técnica para Autorizaciones Urbanas.  
Dirección General de Control Urbano.  
Folio:5889/2021  
BHPM/RCRJ/NMF/SPC.