

Al margen Escudo del Estado de México.

22400101L/004599/2021
Toluca de Lerdo, México;
28 OCT 2021

Ciudadano

Marco Antonio Sabas Briseño Segreste

Representante legal de "DESARROLLOS INVI", S.A. de C.V.

Av. Morelos Pte. No. 607 2do. Piso, Col. Francisco Murguía El ranchito,

Municipio de Toluca, Estado de México. C.P. 50130

Teléfono 72 21 47 88 77.

Presente

Me refiero a su escrito recibido por esta Dirección General de Operación Urbana el día 7 de octubre de 2021, relacionada con la **EXTINCIÓN PARCIAL PARA DEJAR SIN EFECTOS JURÍDICOS LA AUTORIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS UBICADOS EN LOS LOTES 4 Y 5 DE LA MANZANA 1 Y LOTES 1 AL 7 DE LA MANZANA 2, RELOTIFICACIÓN PARCIAL, ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN DE 6 CONDOMINIOS, UBICADOS EN LOS LOTES 4 Y 5 DE LA MANZANA 1 Y LOTES 1 AL 4 DE LA MANZANA 2**, del Conjunto Urbano de tipo habitacional de interés social denominado "**HACIENDA ESMERALDA**", comercialmente como "**MONTECARLO**", ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México, y

CONSIDERANDO

Que por Acuerdo Publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, de fecha 8 de noviembre de 2016, se autorizó la **Subrogación Total** de derechos y obligaciones, en favor de la empresa "Desarrollos INVI" S.A. de C.V. para desarrollar mil viviendas, sobre una superficie de 126,096.98 m².

Que se acredita la propiedad de los lotes materia del presente Acuerdo, en favor de su representada, mediante Escritura Pública No. 74,875 de fecha 31 de octubre de 2016, otorgada ante la fe del Notario Público No. 85 del Estado de México, e inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en fecha 14 de junio del 2017.

Que los lotes condominales **4 y 5 de la manzana 1 y lotes 1 al 7 de la manzana 2**, todos con uso habitacional, materia de su solicitud de Extinción Parcial, se consignan en el Plano de Lotificación 1 de 2, que forma parte del Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México de fecha 7 de julio de 2016.

Que por Acuerdo Publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, de fecha 12 de abril de 2017, se autorizó a la empresa "Desarrollos INVI" S.A. de C.V., el **cambio de nombre** con fines comerciales del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional de Interés Social, denominado "**HACIENDA ESMERALDA**", ubicado en el Municipio de Tecámac, Estado de México para que se le conozca comercialmente como "**MONTECARLO**".

Que se tiene por acreditada su representación legal mediante Escritura Pública No. 2,690 de fecha 15 de abril de 2021, otorgada ante la fe del Notario Público No. 190 del Estado de México, y se identifica con credencial para votar expedida por el entonces Instituto Federal Electoral con Clave de Elector 1826003491201, vigencia 2011-2021.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió "Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes", todos con fecha 8 de junio del 2021 para los **lotes 4 y 5 de la manzana 1 y lotes 1 al 7 de la manzana 2**, en los cuales se reporta la inexistencia de gravámenes, señalando que la propiedad de los lotes materia de su solicitud permanecen en favor de su representada.

Que la Extinción parcial para dejar sin Efectos Jurídicos la Autorización de los Condominios objeto de su solicitud, no afecta el interés público, el interés social, así como el interés del Gobierno del Estado de México, como del Municipio en el cual se ubica el referido Conjunto Urbano, ni de terceras personas; en virtud de la ausencia de actos o contratos de transmisión de propiedad, lo anterior en razón a lo establecido en el artículo 81 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dispone la naturaleza de los siguientes actos jurídicos:

Relotificación: "acto jurídico por el cual, a dos o más lotes o áreas privativas, según corresponda, se le modifican las dimensiones o las ubicaciones originalmente establecidas en la autorización del conjunto urbano, subdivisión o condominio, **sin que se incremente el área vendible ni el número de viviendas o lotes**", establecido en el Artículo 5.3 Fracción XL.

Condominio: “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 de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote”, establecido en el Artículo 5.3 Fracción XIII.

Condominio Vertical: 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, establecido en el Artículo 5.3 Fracción XIV.

Que acreditó el pago de derechos por la Autorización de Primera Relotificación, en apego al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$23,401.57 (VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS UN PESOS 57/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 0.68 veces el valor de la “Unidad de Medida y Actualización” que asciende a \$89.62 por el número de viviendas previstas a relotificar, con el recibo oficial expedido por la Tesorería Municipal de Tecámac.

Que acreditó el pago de derechos por Otros Servicios, conforme al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, la cantidad de **\$2,031.56 (DOS MIL TREINTA Y UN PESOS 56/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 0.68 veces el valor de la “Unidad de Medida y Actualización” que asciende a \$89.62 por cada 100 m2 de superficie útil de otros servicios, con el recibo oficial expedido por la Tesorería Municipal respectiva.

Asimismo, acreditó el pago de derechos por la Autorización de los Condominios, conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$131,418.77 (CIENTO TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS 77/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 4.7 veces el valor de la referida “Unidad de Medida y Actualización” por el número de viviendas previstas a desarrollar, con el recibo oficial expedido por la respectiva Tesorería Municipal de Tecámac.

Que, realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 5.46 y 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en su Reglamento en los Artículos 81, 82, 85, 86, 87, 109 y 115 para otorgar la Autorización solicitada.

Que esta Autoridad es competente para conocer y resolver su solicitud 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; y con apoyo en los Artículos 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, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.46, 5.47, 5.48, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 79, 81, 82, 85, 86, 87, 109, 113 de su Reglamento, así como en lo dispuesto en los Artículos 1, 2, 3 Fracción III, 7, 8 Fracción XXIII y 10 Fracciones I y III del Reglamento Interior de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, en fecha 8 de abril del 2015, esta Dirección General de Operación Urbana, emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se **DEJA SIN EFECTOS JURÍDICOS**, la autorización en favor de “DESARROLLOS Y PROMOCIONES DEL CENTRO”, S.A. de C.V., publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, de fecha 7 de julio de 2016, el desarrollo de Condominios en los lotes 4 y 5 de la manzana 1 y lotes 1 al 7 de la manzana 2, en el Conjunto Urbano de Tipo Habitacional de Interés Social, denominado “**HACIENDA ESMERALDA**” comercialmente conocido como “**MONTECARLO**”, por renuncia expresa que al efecto manifiesta su representada, todo lo cual se detalla en los planos 1 de 7 y 2 de 7 anexos, los cuales se encuentran debidamente firmados y sellados, mismos que forman parte integral del presente Acuerdo, para todos y cada uno de los efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO. Se Autoriza en favor de “DESARROLLOS INVI”, S.A. de C.V., la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los lotes 1 al 7 de la Manzana 2, todos ubicados en el Conjunto Urbano de Tipo Habitacional de Interés Social, denominado “**HACIENDA ESMERALDA**” comercialmente conocido como “**MONTECARLO**”, en el Municipio de Tecámac, Estado de México, lo cual se detalla en los Planos 2 de 7 y 3 de 7 anexos, debidamente firmados y sellados, mismos que forman parte integral del presente Acuerdo, para todos y cada uno de los efectos legales a que haya lugar.

CUADRO COMPARATIVO DE RELOTIFICACIÓN PARCIAL QUE SE AUTORIZA													
SITUACIÓN ACTUAL					RELOTIFICACIÓN PARCIAL QUE SE AUTORIZA				DIFERENCIAS				
NÚMERO DE MANZANAS	NÚMERO DE LOTE	SUPERFICIE M2	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS	NÚMERO DE LOTE	SUPERFICIE M2	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS	CANTIDAD DE LOTES	SUPERFICIE M2	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS	
2	1	4,584.70	HABITACIONAL	60	1	2,880.00	HABITACIONAL	48	0	(-) 1,704.70	HABITACIONAL	(-) 12	
	2	4,584.70	HABITACIONAL	60	2	2,880.00	HABITACIONAL	48	0	(-) 1,704.70	HABITACIONAL	(-) 12	
	3	4,584.70	HABITACIONAL	60	3	2,880.00	HABITACIONAL	48	0	(-) 1,704.70	HABITACIONAL	(-) 12	
	4	4,584.70	HABITACIONAL	60	4	2,880.00	HABITACIONAL	48	0	(-) 1,704.70	HABITACIONAL	(-) 12	
	-	-	-	-	-	24.30	ÁREA VERDE A VÍA PÚBLICA	-	-	(+) 24.30	ÁREA VERDE A VÍA PÚBLICA	-	
	5	4,584.70	HABITACIONAL	60	5	210.80	HABITACIONAL	4	0	(-) 4,373.90	HABITACIONAL	(-) 56	
	6	3,167.77	HABITACIONAL	40	6	210.80	HABITACIONAL	4	0	(-) 2,956.97	HABITACIONAL	(-) 36	
	7	3,348.27	HABITACIONAL	44	7	210.80	HABITACIONAL	4	0	(-) 3,137.47	HABITACIONAL	(-) 40	
	-	-	-	-	-	8	210.80	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+)210.80	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	-	9	210.80	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+)210.80	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	-	10	210.80	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+)210.80	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	-	11	158.75	HABITACIONAL	3	(+) 1	(+)158.75	HABITACIONAL	(+) 3
	-	-	-	-	-	12	158.75	HABITACIONAL	3	(+) 1	(+)158.75	HABITACIONAL	(+) 3
	-	-	-	-	-	-	26.43	ÁREA VERDE A VÍA PÚBLICA	-	-	26.43	ÁREA VERDE A VÍA PÚBLICA	-
	-	-	-	-	-	13	249.75	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+)249.75	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	-	14	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+)208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	-	15	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+)208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	-	16	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+)208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	-	17	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+)208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	-	18	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+)208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	-	19	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+)208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	-	20	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+)208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	-	21	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+)208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	-	22	157.38	HABITACIONAL	3	(+) 1	(+)157.38	HABITACIONAL	(+) 3
	-	-	-	-	-	23	157.38	HABITACIONAL	3	(+) 1	(+) 157.38	HABITACIONAL	(+) 3
	-	-	-	-	-	24	178.02	HABITACIONAL	3	(+) 1	(+) 178.02	HABITACIONAL	(+) 3
	-	725.85	ÁREA VERDE A VÍA PÚBLICA	-	-	-	708.88	ÁREA VERDE A VÍA PÚBLICA	-	-	(-) 16.97	ÁREA VERDE A VÍA PÚBLICA	-
	-	-	-	-	-	34	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
-	-	-	-	-	35	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4	
-	-	-	-	-	36	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4	
-	-	-	-	-	37	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4	
-	-	-	-	-	38	4,577.84	HABITACIONAL	1	(+) 1	(+)4,577.84	HABITACIONAL	(+) 1	
-	-	-	-	-	-	45.88	ÁREA VERDE A VÍA PÚBLICA	-	-	(+) 45.88	ÁREA VERDE A VÍA PÚBLICA	-	
SUBTOTALES	7	30,165.39	-	384	29	21,735.92	-	284	(+) 22	(-)8,429.47	-	(-) 100	
3	-	-	-	-	-	48.77	ÁREA VERDE A VÍA PÚBLICA	-	-	(+) 48.77	ÁREA VERDE A VÍA PÚBLICA	-	
	-	-	-	-	1	157.38	HABITACIONAL	3	(+) 1	(+) 157.38	HABITACIONAL	(+) 3	
	-	-	-	-	2	157.38	HABITACIONAL	3	(+) 1	(+) 157.38	HABITACIONAL	(+) 3	
	-	-	-	-	3	157.38	HABITACIONAL	3	(+) 1	(+) 157.38	HABITACIONAL	(+) 3	

CUADRO COMPARATIVO DE RELOTIFICACIÓN PARCIAL QUE SE AUTORIZA												
SITUACIÓN ACTUAL					RELOTIFICACIÓN PARCIAL QUE SE AUTORIZA				DIFERENCIAS			
NÚMERO DE MANZANAS	NÚMERO DE LOTE	SUPERFICIE M2	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS	NÚMERO DE LOTE	SUPERFICIE M2	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS	CANTIDAD DE LOTES	SUPERFICIE M2	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
	-	-	-	-	4	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	5	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	6	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	7	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	8	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	9	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	10	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	11	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	12	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	13	234.78	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 234.78	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	14	234.78	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 234.78	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	15	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	16	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	17	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	18	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	19	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	20	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	21	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	22	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	23	208.98	HABITACIONAL	4	(+) 1	(+) 208.98	HABITACIONAL	(+) 4
	-	-	-	-	24	157.38	HABITACIONAL	3	(+) 1	(+) 157.38	HABITACIONAL	(+) 3
	-	-	-	-	25	157.38	HABITACIONAL	3	(+) 1	(+) 157.38	HABITACIONAL	(+) 3
	-	-	-	-	26	157.38	HABITACIONAL	3	(+) 1	(+) 157.38	HABITACIONAL	(+) 3
SUBTOTALES	-	-	-	-	26	5,224.25	-	98	(+) 26	(+)5,224.25	-	(+) 98
VÍA PÚBLICA	-	-	-	-	-	3,205.22	VÍA PÚBLICA	-	-	(+)3,205.22	VÍA PÚBLICA	-
SUBTOTALES	-	-	-	-	-	3,205.22	-	-	-	(+)3,205.22	-	-
TOTAL	7	30,165.39	-	384	55	30,165.39	-	382	(+) 48	0	-	(-) 2

TERCERO. Se Autoriza en favor de "DESARROLLOS INVI", S.A. de C.V., el desarrollo de los **CONDOMINIOS VERTICALES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL**, para alojar 312 viviendas en los lotes 4 y 5 de la Manzana 1, proveniente de la Extinción Parcial que se autoriza en el ACUERDO PRIMERO, y lotes 1 al 4 provenientes de la Relotificación Parcial que se Autoriza en el ACUERDO SEGUNDO, en el Conjunto Urbano denominado "**HACIENDA ESMERALDA**" comercialmente conocido como "**MONTECARLO**", en el Municipio de Tecámac, Estado de México, de conformidad con los Planos 5 de 7, 6 de 7 y 7 de 7 anexos, debidamente firmados y sellados, mismos que forman parte integral del presente Acuerdo para todos los efectos legales a que haya lugar.

CUARTO. El Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México de fecha 7 de julio de 2016, por el que se autorizó el Conjunto Urbano denominado "**HACIENDA ESMERALDA**" respectivamente, queda subsistente en todas sus partes en lo que no se contraponga con el presente y seguirá en vigor surtiendo sus efectos legales.

- QUINTO.** El presente Acuerdo no autoriza obras, construcciones y vivienda, en su caso, se deberá obtener la licencia municipal de construcción, así como cumplir con las demás disposiciones que señala el respectivo Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano, materia del presente Acuerdo y el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- SEXTO.** El Titular del presente Acuerdo deberá respetar en todos sus términos los planos 1 de 7, 2 de 7, 3 de 7, 4 de 7, 5 de 7, 6 de 7 y 7 de 7 de CONDOMINIOS CUYA AUTORIZACIÓN QUEDA SIN EFECTOS JURÍDICOS, RELOTIFICACIÓN PARCIAL Y CONDOMINIOS QUE SE AUTORIZAN, cualquier modificación que se pretenda realizar, deberá someterse a la autorización expresa de esta Dirección General de Operación Urbana.
- SÉPTIMO.** 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.
- OCTAVO.** 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.
- Asimismo se fija un plazo de nueve meses siguientes a la publicación del presente Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", para presentar en esta Dirección General de Operación Urbana la solicitud de autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización y enajenación de áreas privativas, acompañada de la documentación y proyectos técnicos ejecutivos de las obras aprobados por la autoridad competente, el comprobante de pago de derechos de supervisión y la fianza a que se refieren los puntos de este Acuerdo, conforme al Artículo 116 Fracción I Incisos A), B) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- NOVENO.** 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.

- 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 manejo y 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 estacionamientos y andadores.
- G). Jardinería y Forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I). Señalamiento vial vertical y horizontal.

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 los desarrollos autorizados.

El Condominio se delimitará con muros no menores a 2.20 metros de altura o con la propia edificación o con cualquier otra estructura acorde a la imagen del Conjunto Urbano; debiéndose contemplar, asimismo, **la construcción de una caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua entre otras.**

Las áreas verdes y recreativas no serán inferiores a doce metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, salvo en condominios que se desarrollen en conjuntos urbanos y subdivisiones de tipo habitacional social progresivo, interés social y popular autorizados, que hayan otorgado áreas de donación, en cuyo caso serán de diez metros cuadrados por vivienda prevista, estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento.

Las citadas obras de urbanización deberán entregarse 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 de los condóminos, una vez constituidos, debiéndose entregar asimismo copia de las autorizaciones y planos correspondientes. De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los condóminos.

La operación y mantenimiento de la vía privada y obras de urbanización, así como los servicios urbanos de referencia correrá a cargo de los propios condóminos, a partir de que dichas obras y servicios hayan sido entregadas a la asociación de condóminos, de conformidad con lo establecido por el Artículo 110 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO.

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 **\$6,071,680.70 (SEIS MILLONES SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS 70/100 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.

DÉCIMO PRIMERO.

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 **\$60,716.81 (SESENTA MIL SETECIENTOS DIECISÉIS PESOS 81/100 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 1% del presupuesto, aprobado por la Dirección General de Operación Urbana y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia.

DÉCIMO SEGUNDO.

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 DÉCIMO y DÉCIMO PRIMERO 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 TERCERO.

Con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 70, 116 y 117 de su Reglamento, se le apercibe, que deberá obtener de esta Dirección General de Operación Urbana los permisos respectivos para iniciar la venta de Áreas

Privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o de promesa, así como para su promoción y publicidad; debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

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.

**DÉCIMO
CUARTO.**

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; 71, 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
QUINTO.**

Solo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso que se concede, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de licencias de uso de suelo para las Áreas Privativas, de conformidad con el Artículo 5.55 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Para el aprovechamiento de dichas áreas deberá obtener previamente la Licencia Municipal de Construcción y demás autorizaciones que correspondan, conforme lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

**DÉCIMO
SEXTO.**

Para ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de esta Dirección General de Operación Urbana, conforme al Artículo 55 Fracción XI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a la Legislación Urbana vigente.

**DÉCIMO
SEPTIMO.**

El presente Acuerdo no habilita para 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, conforme a los Artículos 4 y 5 del Reglamento invocado.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

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 Planos respectivos, al Municipio de Tecámac y a la Dirección General de Operación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra.

El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de terceros.

ATENTAMENTE.- Arq. Blanca Heredia Piña Moreno.- Directora General de Operación Urbana.- Rúbrica.

Lic. Anabel Dávila Salas.- Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.
Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome.- Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.
Dirección General de Control Urbano.
Folio 5377/2021.
BHPM/RCRJ/NMF/PSC/JCPB