

*Al margen Escudo del Estado de México.*

22400105060000T/DRVMZNO/000942/2022  
Tlalnepantla de Baz Estado de México a;  
06 JUN. 2022

## AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

**Inmobiliaria Lumaro, S.A. de C.V.**  
**Antiguo Camino a Santa Mónica, número 11**  
**Fraccionamiento Jardines de Santa Mónica,**  
**Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.**  
**Correo electrónico: clientesgrupomm.com.mx**  
**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud ingresada el dieciocho de mayo de dos mil veintidós y a su escrito recibido en la Residencia Local Tlalnepantla, así como al acuerdo preventivo número 22400105060000T/DRVMZNO/000843/2022, de fecha veinte de mayo del año en curso y notificado el nueve de junio del año dos mil veintidós, para obtener la autorización de un Condominio Vertical Comercial y de Servicios para treinta áreas privativas en el predio localizado en Antiguo Camino a Santa Mónica, número 11, Fraccionamiento Jardines de Santa Mónica, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, denominado "ONCE CORPORATIVO" con número de expediente DRVMZNO/RLT/005/2022 y con una superficie total de 1,416.25 metros cuadrados.

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir el siguiente acuerdo, con fundamento en 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; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México 5.1, 5.3 Fracción XIII y XIV, 5.5 Fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.21 Fracción I, 5.38 fracción XI incisos a), b) y c) y XII, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109 fracción I, III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 130, 131, 132, 133, 134, 160, 161, 162, 163 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones VI y VII, 5, 7, 13 fracciones II, III y XXI, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción X y 18 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente; 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.

### CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Vertical Comercial y de Servicios, para desarrollar 30 áreas privativas, denominado "**ONCE CORPORATIVO**", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que mediante escritura pública número sesenta y nueve mil cincuenta y cuatro (69,054), de fecha veintiocho de febrero del año dos mil trece, en la cual se hace constar la constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable, ante la fe del Licenciado Nicolas Maluf Maloff, notario público número trece del Estado de México, con residencia en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, inscrita en el Registro Público de Comercio de Tlalnepantla de Baz, bajo el folio mercantil electrónico número 10270 -1, de fecha cinco de marzo del año dos mil trece, en la cual se señala que quedo designado el Ciudadano Carlos Magaña Valladares, como presidente, con facultades de apoderado de la misma, quien se identifica mediante credencial para votar con número IDMEX2181637806, vigente hasta el año 2031.
- III. Que a su vez el C. Carlos Magaña Valladares, se ostenta como apoderado legal de Inmobiliaria Lumaro, S.A. de C.V., lo cual acredita a través de Poder General y Especial, mediante la misma escritura mencionada en el considerando anterior.

- IV. Que mediante escritura pública Inmobiliaria Lumaro, S.A. de C.V., acredita la propiedad del lote, que contiene la formalización del contrato de compraventa, objeto de la presente autorización con número sesenta y nueve mil ciento noventa y seis (69,196), volumen número mil novecientos sesenta y seis (1,966), de fecha veinte de marzo de dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Nicolas Maluf Maloff, notario público número trece del Estado de México, con residencia en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00151143, número de trámite 243761, de fecha diecisiete de julio del año dos mil trece.
- V. Que presenta Dictamen de Impacto Regional para el proyecto con oficio número 224020000/3783/2013, referencia número SDU/162/13-O.T.O. 1489/13, de fecha treinta de octubre de dos mil trece, para oficinas y comercios de productos básicos y especializados a nombre de Inmobiliaria Lumaro, S.A. de C.V., para el predio ubicado en Antiguo Camino a Santa Mónica, número 11, Fraccionamiento Jardines de Santa Mónica, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie total de 1,416.25 m<sup>2</sup>, y superficie a construir de 8,584.60 m<sup>2</sup>, expedido por la Directora General de Operación Urbana, Licenciada Martha Araceli Contreras Navarrete.
- VI. Que el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, en el ámbito de sus facultades y atribuciones, mediante oficio número OPDM/DG/ST/040/2013 de fecha nueve de julio del año dos mil trece, emitió dictamen positivo de existencia y dotación de servicios de agua potable y drenaje para el desarrollo que se pretende.
- VII. Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, emitió el Dictamen número 212130000/DGOIA/OF 2464/13 de fecha veintiséis de septiembre del año dos mil trece, emitió dictamen positivo en materia de impacto y riesgo ambiental.
- VIII. Que la Dirección General de Operación Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, mediante oficio número 224020000/3783/2013 de fecha treinta de octubre del año dos mil trece, determino la procedencia de la Evaluación técnica de Impacto en Materia Urbana del proyecto en cuestión.
- IX. Que la Dirección General de Vialidad de la Secretaría de Comunicaciones del Estado de México, mediante oficio número 21101A000/2091/2013 de fecha veintiséis de agosto del dos mil trece emitió dictamen positivo en materia de Incorporación e Impacto Vial.
- X. Que mediante oficio número SSC/DGPC/O-5548/2013 de fecha veinticinco de septiembre del año dos mil trece, la Dirección General de Protección Civil del Estado de México, emitió dictamen positivo en materia de prevención de riesgos.
- XI. Que presenta factibilidad del suministro de energía eléctrica al proyecto de condominio pretendido, mediante el oficio número DVMN-PASZTL-156-2014, de fecha veintiséis de marzo del año dos mil catorce, a través de la oficina de la División del Valle de México Norte, Planeación y Construcción Zona Tlalnepantla.
- XII. Que de conformidad con lo señalado en DECRETO NÚMERO 230.- POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO, DE LA LEY DE COMPETITIVIDAD Y ORDENAMIENTO COMERCIAL DEL ESTADO DE MÉXICO, DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO, DE LA LEY QUE CREA EL INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE MÉXICO, DE LA LEY DE FOMENTO ECONÓMICO PARA EL ESTADO DE MÉXICO, DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS, DEL CÓDIGO PARA LA BIODIVERSIDAD DEL ESTADO DE MÉXICO, DEL CÓDIGO PENAL DEL ESTADO DE MÉXICO, DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE MÉXICO, DE LA LEY DE EVENTOS PÚBLICOS DEL ESTADO DE MÉXICO, DE LA LEY DE MOVILIDAD DEL ESTADO DE MÉXICO, Y DE LA LEY DEL AGUA PARA EL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS; Y SE EXPIDE LA LEY DE LA COMISIÓN DE IMPACTO ESTATAL. Publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha cinco de enero del dos mil veintiuno, el cual en su transitorio Decimo se señala *"Los Dictámenes Únicos de Factibilidad emitidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto, tendrán vigencia permanente y se sujetarán a las disposiciones previstas en el presente Decreto.*
- XIII. Que la Dirección General de Transformación Urbana, expidió la Licencia de Uso del Suelo Municipal para el predio ubicado en Antiguo Camino a Santa Mónica, número 11, del Fraccionamiento Jardines de Santa

Mónica, Municipio de Tlalnepantla de Baz, con número LC/2019-2021/212277 de fecha diecinueve de agosto del año dos mil veintiuno, con base en el antecedente del símil con número 1991/2019, el cual fue emitido con base en la licencia de construcción número 130651, de fecha veinte de noviembre de dos mil trece, así como la terminación de obra número 150145, de fecha veinte de marzo de dos mil quince, ambos emitidos por la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Baz, con las siguientes normas para el aprovechamiento del predio;

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Tlalnepantla de Baz</b>
Categoría de la Zona:	<b>Corredor Urbano</b>
Clave de uso del suelo:	<b>CRU333C</b>
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Comercio y Oficinas</b>
Coeficiente de ocupación del suelo:	<b>80 % de la superficie del predio 1,133.00 m<sup>2</sup></b>
Coeficiente máximo de construcción	<b>8,584.60 m<sup>2</sup></b>
Superficie mínima libre de construcción:	<b>20 % de la superficie del predio 283.25 m<sup>2</sup></b>
Número de niveles y altura máxima:	<b>7 niveles o 23.00 metros de altura a partir del nivel de banqueta.</b>
Lote mínimo:	<b>200.00 metros cuadrados.</b>
Frente mínimo:	<b>10.00 metros cuadrados.</b>
Cajones de Estacionamiento:	<b>COMERCIO: MAS DE 30.00 M2 HASTA 120.00 M2 UN CAJÓN POR CADA 40.00 M2 CONSTRUIDOS, MAS DE 120.00 M2 HASTA 300.00 M2. UN CAJÓN POR CADA 30.00 M2 CONSTRUIDOS, MAS DE 300.00 M2 UN CAJÓN POR CADA 30.00 M2 CONSTRUIDOS. OFICINAS: MAS DE 30.00 M2 HASTA 120.00 M2 UN CAJÓN POR CADA 60.00 M2 CONSTRUIDOS; MAS DE 120.00 M2 HASTA 500.00 M2 UN CAJÓN POR CADA 40.00 M2 CONSTRUIDOS, MAS DE 500.00 M2 UN CAJÓN POR CADA 30.00 M2 CONSTRUIDOS.</b>

- XIV.** Que la Dirección de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2019-2021/212277 de fecha diecinueve de agosto de dos mil veintiuno, donde no señala restricciones de construcción.
- XV.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Tlalnepantla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el predio ubicado en Antiguo Camino a Santa Mónica, número 11, del Fraccionamiento Jardines de Santa Mónica, Municipio de Tlalnepantla de Baz, con el folio real electrónico 00151143, trámite número 729736, de fecha seis de mayo de dos mil veintidós en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio.
- XVI.** Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, mismo que forma parte integral del plano del proyecto.
- XVII.** Que presentó el plano de distribución de áreas del condominio, incluyendo proyecto arquitectónico, en original y medio magnético;

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

#### **A C U E R D O**

**PRIMERO.** Se autoriza a Inmobiliaria Lumaro, S.A. de C.V., el Condominio Vertical Comercial y de Servicios, denominado “**ONCE CORPORATIVO**”, para que en el predio con superficie de 1,416.25 m<sup>2</sup> ubicado en Antiguo

Camino a Santa Mónica, número 11, fraccionamiento Jardines de Santa Mónica, Municipio de Tlalneptla de Baz, Estado de México, el condominio de 30 **áreas privativas**, conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

<b>CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>			
<b>SÓTANO 3</b>			
NO.	CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
1	BODEGA 6	9.00	N/A
2	BODEGA 8	5.27	N/A
3	BODEGA 5	19.00	N/A
4	BODEGA 4	43.00	N/A
	TOTAL	76.27	N/A
<b>SÓTANO 2</b>			
NO.	CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
5	BODEGA 7	27.30	N/A
6	BODEGA 1	12.25	N/A
7	BODEGA 2	11.55	N/A
8	BODEGA 3	15.36	N/A
	TOTAL	66.46	N/A
<b>PLANTA ACCESO</b>			
NO.	CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
9	LOCAL A	104.40	9.26
10	LOCAL B	106.61	N/A
11	LOCAL B2	80.73	N/A
12	LOCAL B3	78.36	N/A
13	LOCAL C	48.07	N/A
14	LOCAL D	72.35	N/A
15	LOCAL E1	64.00	N/A
16	LOCAL E	65.00	N/A
17	LOCAL F	105.50	N/A
	TOTAL	725.02	9.26
<b>NIVEL 1</b>			
NO.	CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
18	OFICINA 101	350.22	N/A
19	OFICINA 103	79.82	N/A
20	OFICINA 104	159.75	N/A
21	OFICINA 106	92.41	N/A
22	OFICINA 107	124.77	N/A
	TOTAL	806.97	N/A
<b>NIVEL 2</b>			
NO.	CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
23	OFICINA 201	343.81	N/A
24	OFICINA 202	107.02	N/A
25	OFICINA 203	244.86	N/A
26	OFICINA 204	160.35	N/A
	TOTAL	856.04	N/A
<b>NIVEL 3</b>			
NO.	CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
27	OFICINA 301	164.18	N/A
28	OFICINA 302	172.24	N/A
29	OFICINA 304	145.90	70.82
	TOTAL	482.32	70.82

NIVEL 4			
NO.	CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
30	OFICINA 401	546.78	
	TERRAZA EN AZOTEA		492.84
	TOTAL	546.78	492.84
	SUBTOTAL	3559.86	572.92
	TOTAL	4,132.78	

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
SÓTANO 3	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2
ELEVADORES	75.66	N/A
CUARTO DE SERVICIO E INSTALACIONES	50.00	N/A
CIRCULACIÓN PEATONAL	55.75	N/A
VESTÍBULO DE OFICINAS	25.42	N/A
CIRCULACIÓN VEHICULAR	595.65	N/A
43 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	537.50	N/A
TOTAL	1339.98	N/A
SÓTANO 2	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2
ELEVADORES	25.60	N/A
CUARTO DE SERVICIO E INSTALACIONES	21.10	N/A
CIRCULACIÓN PEATONAL	79.55	N/A
VESTÍBULO DE OFICINAS	30.17	N/A
CIRCULACIÓN VEHICULAR	590.55	N/A
RAMPA VEHICULAR	115.32	N/A
39 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	487.50	N/A
TOTAL	1349.79	N/A
SÓTANO 1	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2
ELEVADORES	11.20	N/A
CUARTO DE SERVICIO E INSTALACIONES	8.03	N/A
CIRCULACIÓN PEATONAL SÓTANO	120.50	N/A
VESTÍBULO DE OFICINAS	30.17	N/A
CIRCULACIÓN VEHICULAR	610.65	N/A
RAMPA VEHICULAR	180.25	N/A
ESCALERAS DE SERVICIO	22.98	N/A
ACCESO VEHICULAR	67.80	N/A
25 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	312.50	N/A
TOTAL	1364.08	N/A
PLANTA ACCESO	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2
ELEVADORES	25.66	N/A
ESCALERAS DE EMERGENCIA PLANTA ACCESO	25.75	N/A
VESTÍBULO DE OFICINAS PLANTA ACCESO	72.65	N/A
ESCALINATA DE ACCESO PEATONAL	N/A	N/A
JARDÍN	N/A	133.28
TÓTEM	N/A	1.91
PASOS PEATONALES CUBIERTOS	136.88	48.34
8 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		100.00
TOTAL	260.94	283.53

NIVEL 1	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2
ELEVADORES	25.66	N/A
ESCALERAS DE EMERGENCIA	25.75	N/A
VESTÍBULO DE OFICINAS	72.65	N/A
PASILLO	84.76	N/A
SANITARIOS	26.58	N/A
TOTAL	235.40	N/A
NIVEL 2	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIEABIERTA M2
ELEVADORES	25.66	N/A
ESCALERAS DE EMERGENCIA	25.75	N/A
VESTÍBULO DE OFICINAS	15.68	N/A
PASILLO	92.66	N/A
SANITARIOS	26.58	N/A
TOTAL	186.33	N/A
NIVEL 3	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIEABIERTA M2
ELEVADORES	25.66	N/A
ESCALERAS DE EMERGENCIA	25.75	N/A
VESTÍBULO DE OFICINAS	4.85	N/A
PASILLO	83.48	N/A
SANITARIOS	26.58	N/A
TERRAZA 305	N/A	341.77
TOTAL	166.32	341.77
NIVEL 4	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIEABIERTA M2
ELEVADORES	25.66	N/A
ESCALERAS DE EMERGENCIA	25.75	N/A
VESTÍBULO DE OFICINAS	23.87	N/A
SANITARIOS	26.58	N/A
TOTAL	101.86	N/A
AZOTEA	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2
A.R.U.C.	N/A	155.80
TOTAL	N/A	155.80
ÁREAS COMUNES	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2
SUBTOTAL	5,004.70	781.10
TOTAL	5,785.80	

#### CUADRO DE SUPERFICIAS VIALES, PEATONALES Y ESTACIONAMIENTOS

TOTAL DE CIRCULACIONES VEHICULARES, RAMPAS Y ACCESO	2,160.22 M2
TOTAL DE CIRCULACIONES PEATONALES Y VESTÍBULOS DE OFICINAS	641.22 M2
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS Y DE VISITAS	1,437.50 M2
<b>TOTAL DE CIRCULACIONES</b>	<b>4,238.94 M2</b>

<b>RESUMEN GENERAL DE ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>		
<b>NIVEL</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA M<sup>2</sup></b>	<b>SUPERFICIE ABIERTA M<sup>2</sup></b>
SOTANO 3	1,416.25	N/A
SOTANO 2	1,416.25	N/A
SOTANO 1	1,364.08	N/A
PLANTA ACCESO	985.96	430.29
NIVEL 1	1,042.37	N/A
NIVEL 2	1,042.37	N/A
NIVEL 3	648.64	393.73
NIVEL 4	648.64	N/A
AZOTEA	N/A	648.64
<b>TOTAL</b>	<b>8,564.56</b>	<b>1,472.76</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES</b>	
SUPERFICIE DEL TERRENO	1,416.25 M <sup>2</sup>
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	8,564.56 M <sup>2</sup>
TOTAL DE ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN	133.28 M <sup>2</sup>
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	4,132.78 M <sup>2</sup>
TOTAL DE ÁREAS COMUNES	5,785.80 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE OFICINAS	2,692.11 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE LOCALES	725.02 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE BODEGAS	142.73 M <sup>2</sup>
TOTAL ÁREA USO COMERCIAL Y OFICINAS	3,417.13 M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	1,437.5 M <sup>2</sup>
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	115.00
CAJONES PRIVADOS	108
CAJONES DE VISITAS	7

**SEGUNDO.** De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$ 243,769.08 (Doscientos cuarenta y tres mil setecientos sesenta y nueve pesos 08/100 M.N.), por el concepto de autorización de 5,679.12 metros cuadrados de superficie útil y/o vendible, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, el Titular deberá realizar la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término;
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso B) deberá protocolizar ante notario público e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, cumpliendo con lo que para tal efecto señale dicho Instituto, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno". De lo cual deberá dar prueba de ello a esta Secretaría dentro del mismo termino.
- IV. Que con fundamento en el artículo 5.50 del Código Administrativo del Estado de México y 110 del Reglamento del Libro, por tratarse de un condominio Comercial y de Servicios, serán aplicables los lineamientos que para los conjuntos urbanos establece el artículo 5.38 por lo que las obras de urbanización que correspondientes al condominio serán:

#### **OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto y 5.38, fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar las siguientes obras de

infraestructura y urbanización al interior del condominio, se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente. Para el caso que nos ocupa, se calcula por este concepto un Costo Directo Total por un monto de \$ 3,570,684.71 (tres millones quinientos siete mil seiscientos ochenta y cuatro pesos 71/100).

En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población, así como las siguientes obras de urbanización al interior del condominio;

- 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.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, 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 acuerdo en el artículo 5.38 fracción X inciso d) del Código Administrativo del Estado de México se deberá presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que establezcan los respectivos acuerdos de autorización. De igual forma con fundamento en el artículo 55 fracción VII inciso b) deberá presentar los proyectos arquitectónicos de equipamiento urbano, así como la constancia de haberse presentado los proyectos de urbanización e infraestructura a la aprobación de las instituciones gubernamentales competentes, el cual no deberá ser mayor a noventa días contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización.

#### ÁREAS DE DONACIÓN.

Por tratarse de un condominio de tipo comercial y de servicios, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el cual refiere que se deberá otorgar áreas de donación y construir equipamiento urbano, conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano del mismo tipo y modalidad en la proporción que corresponda, el área de donación destinada a equipamiento urbano, no formará parte del condominio, y deberá apegarse a las características indicadas en el artículo 57 del mismo reglamento en su caso.

ÁREAS DE DONACIÓN			
MUNICIPAL	4%	5,679.12	227.16 m2.
ESTATAL	3%	5,679.12	170.37 m2.

De conformidad con lo previsto por el artículo 50 fracción VIII, del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Municipio de Tlalnepantla de Baz**, Estado de México, a razón del 4% del área enajenable; un área equivalente a 227.16 m<sup>2</sup>, (**doscientos veintisiete puntos dieciséis metros cuadrados**) que corresponde por el 4% del área enajenable, que será destinada para **equipamiento urbano municipal**.

Así mismo con lo previsto por el artículo 50 fracción VIII, del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Gobierno del Estado de México**, a razón del 3% del área enajenable; un área equivalente a **170.37 m<sup>2</sup> (ciento setenta puntos treinta y siete metros cuadrados)**, que será destinada para **equipamiento urbano regional**.

En su caso con fundamento en los artículos 58 párrafos cuarto y quinto y 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Secretaría determinará su localización dentro del territorio estatal para el caso de donaciones correspondientes al Estado o en el territorio municipal en donaciones a favor del Municipio. En este último caso, se deberá contar con la opinión favorable del municipio.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas, según corresponda.

La Secretaría, a solicitud expresa realizada por la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente en el municipio, dentro de los treinta días posteriores a que surta efectos la autorización del condominio, podrá autorizar que el titular cumpla la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio.

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.

Con base en los artículos 5.38 fracción X inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en el artículo 60 y 115 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá transmitir a título gratuito al Estado o al Municipio, la propiedad de las áreas de donación mediante contrato celebrado entre el titular de la autorización y el Estado o el Municipio en su caso.

Con base en el artículo 55 fracción VII, inciso D); el cual para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación se suscribirá, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría. Dicha obligación podrá cumplirse en los mismos plazos, por medio de depósito del valor económico de las áreas de donación al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, o a través de la ejecución de obra.

Con base en el artículo 55 fracción VII, inciso E) y 118 fracción IV numeral II inciso b) y c); **el Municipio** para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación, se suscribirá previo a que se constate en acta de supervisión el 75 % del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso infraestructura primaria, o en caso de ser requerido en los mismos plazos la aportación en numerario o la realización de obra pública al municipio.

Dichos contratos deberán inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México con el Donatario, de conformidad y dentro de los treinta días siguientes a su celebración. Realizada la Inscripción el donatario deberá exhibirla ante esta Secretaría y/o municipio en un plazo de cinco días contados a partir de que obtenga el certificado correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 60 párrafo primero del reglamento antes mencionado.

## EQUIPAMIENTO URBANO

De conformidad con los artículos 5.38 fracción X y 5.50 del libro quinto del Código Administrativo del Estado de México y 62 fracción VI y 115 fracción VI, inciso E), 65 fracción IV del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá llevar a cabo las siguientes obras de Equipamiento Urbano, correspondiente a comercio y servicios, con una superficie construida de 8,564.56 metros cuadrados son:

**OBRAS DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL**

<b>COSTO DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (C/1000 VIV)</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>COSTO</b>	<b>OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>
Guardería: un metro cuadrado construido por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción;	M2	\$9,128.38	28.369 M2	\$259,205.90
Centro administrativo de servicios: un metro cuadrado construido por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción.	M2	\$9,531.22	28.369 M2	\$270,644.83
<b>TOTAL DE OBRAS DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL</b>				<b>\$529,850.74</b>

**OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL**

<b>COSTO DE EQUIPAMIENTO REGIONAL (C/1000 VIV)</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>COSTO</b>	<b>OBLIGACIÓN EQUIVALENTE</b>	<b>COSTO DIRECTO</b>
Obra de Equipamiento Urbano Regional: un metro cuadrado de construcción por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción.	M2.	\$7,208.12	28.369 M2	\$204,678.83
<b>TOTAL</b>				<b>\$204,678.83</b>

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá Construir las obras de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público;

De conformidad con lo previsto en los artículos 64 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México las obras de equipamiento urbano regional se determinarán por la Secretaría, de acuerdo con las necesidades de la respectiva zona o región establecidas en el plan respectivo, se construirán en las áreas de donación otorgadas al Estado para este efecto, dentro o fuera del conjunto urbano.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de realizar obras de **equipamiento urbano regional**, a través de la aportación en obra o en numerario, en la proporción que resulte para el **equipamiento urbano regional** necesario en el municipio, zona o región que se trate.

A fin de dar cumplimiento a la obligación de realizar obras de equipamiento urbano municipal, se deberá prever lo señalado en el artículo 68 fracción IV y 111 cuarto y quinto párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

De conformidad con el artículo 5.38 fracción X inciso d) y e) deberá Presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las obras equipamiento urbano e Iniciar las obras en un plazo máximo de nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

- V. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

- VI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
- VII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro del plazo de nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- VIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Secretaría 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 o publicidad.
- IX. 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.
- X. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular no se podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- XI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá 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, 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 autorización.
- XII. De conformidad con el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar la autorización de inicio de obras, la enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

**TERCERO.** Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso E), 116 fracción I inciso B) y 119 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización infraestructura y equipamiento urbano, 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 asciende a la cantidad de \$4,305,214.29 (cuatro millones trescientos cinco mil doscientos catorce pesos 29/100 M.N.).

**CUARTO.** De acuerdo a 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 suma de \$ 86,104.28 (ochenta y seis mil ciento cuatro pesos 28/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al interior del desarrollo 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 asciende a la cantidad de \$ 4,305,214.29 (cuatro millones trescientos cinco mil doscientos catorce pesos 29/100 M.N.).

**QUINTO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P) y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio por un período de dos años contados a partir de la fecha del acta entrega – recepción, según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras, al momento de su entrega recepción, presentando constancia en esta Secretaría en un período de treinta días contados a partir del acta entrega-recepción de las mismas.

**SEXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), 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.

**OCTAVO.** 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 los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

**NOVENO.** La empresa Inmobiliaria Lumaro, S.A. de C.V., deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las 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, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y cualquier otra disposición jurídica aplicable.

**DÉCIMO.** El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular o a su representada 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 PRIMERO.** Previo al aprovechamiento de los lotes o áreas privativas, se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación.

**DÉCIMO SEGUNDO.** El presente acuerdo de autorización del condominio de tipo comercial y servicios, denominado "ONCE CORPORATIVO", ubicado en en Antiguo Camino a Santa Mónica, número 11, fraccionamiento Jardines de Santa Mónica, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 fracción I y 31 fracciones I, II y III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.

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

**Autoriza**  
**Arquitecto Pedro Dávila Realzola**  
**Director Regional Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.**

**Validó**  
**Andrés Prudencio Guerrero**  
**Residente Local Tlalnepantla.- Rúbrica.**

**Dictaminó y Elaboró**  
**Jaime Bucio Garduño**  
**Dictaminador.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.  
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla.  
PDR/APG/jbg  
O.T. DRVMZNO/0723/2022