Al margen Escudo del Estado de México.

Número de Autorización:	**22400105070000T/DRVMZO/362/2022**
Fecha:	**13 de mayo de 2022**
Expediente:	**DRVMZO/RLT/253/2022**

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL TIPO MEDIO

Ciudadanos Adolfo Flores Moreno y
María Victoria García Tielve
Ejido 3, Lote 47, pueblo Xocotlán,
Municipio de Texcoco, Estado de México.
Teléfono 55 11 19 73 90
Correo electrónico: gsiete@msn.com
P r e s e n t e

En atención a la solicitud ingresada el nueve de mayo del año dos mil veintidós, integrada bajo el número expediente **DRVMZO/RLT/253/2022**, para obtener la autorización de un condominio horizontal de tipo habitacional medio de veinticuatro áreas privativas en el predio denominado **"Rancho San Mateo"**, localizado en **calle Huautla número 28, pueblo de Huexotla, municipio de Texcoco, Estado de México**, con una superficie total de 9,925.50 $m^{2.}$.

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 1.1. Fracción IV, 1.4 y 1.8 del Libro Primero del Código Administrativo del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.25, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 5, 6, 8, 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 2, 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción III, 16 fracción XII y 19 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano; Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Texcoco vigente, publicado en Gaceta de Gobierno de fecha 04 de febrero del 2004, y fe de erratas de fecha 26 de abril del 2004; y:

C O N S I D E R A N D O

I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional de tipo medio, para veinticuatro viviendas, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

II. Que acredita la propiedad mediante escritura número 47,972, volumen 922, numero de folios del 028 al 031 de fecha 3 de julio del 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Palafox Villalva, Notario Público Número Dieciséis del Estado de México, con residencia en la Ciudad de Texcoco, la cual quedó inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Texcoco, quedando registrada bajo el folio real electrónico número 00163562, fecha de Inscripción: 10/09/2020, número de Trámite: 283088.

III. Que mediante escritura número 48,672, volumen 932, numero de folios del 109 al 111, de fecha 15 de junio del 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Palafox Villalva, Notario Público Número Dieciséis del Estado de México, con residencia en la Ciudad de Texcoco, que contiene el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y asuntos laborales que otorga el señor Adolfo Flores Moreno en favor el señor Alejandro Morales Torres quien acepta el cargo del nombramiento conferido.

IV. Que el C. Alejandro Morales Torres, quien se identifica mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 2206929521.

V. Que la Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, expidió la Licencia de Uso de Suelo para el predio objeto del trámite, con número 079/005/2022, de fecha 12 de enero del 2022, para el predio objeto del trámite, con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	**Texcoco**
Zona:	**Habitacional Densidad 200**
Clave:	**H200B**
Uso del suelo que se autoriza:	**Habitacional Plurifamiliar**
Coeficiente de ocupación del suelo:	**70% de la superficie del predio**
Coeficiente máximo de construcción	**2.1 veces la superficie del predio.**
Superficie mínima libre de construcción:	**30% de la superficie del predio**
Altura máxima:	**3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante**
Lote mínimo:	**200.00 m2**
Frente mínimo:	**9.00 m**
Cajones de Estacionamiento:	**Hasta 120 m2 por vivienda/1 cajón; de 121 a 250 m2 por vivienda/2 cajones; de 251 a 500 m2 por vivienda/3 cajones y más de 501 m2 por vivienda/4 cajones.**

VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Texcoco, expidió la constancia de alineamiento y número oficial, con expediente número 004/2022 de fecha 10 de enero del 2022, en la cual señala que el predio ubicado en calle Huautla, pueblo San Mateo Huexotla, Municipio de Texcoco para el Condominio tiene frente a vía pública en la cual contempla una restricción de 1.25 metros indicada en el plano anexo y se le asigna el número oficial **28 (Veintiocho).**

VII. Que acredita la dotación y servicios de agua potable y drenaje, mediante oficio número DAPDyA/02/2022 de fecha 1 de febrero del 2022, emitido por la Dirección de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado del H. Ayuntamiento de Texcoco 2022-2024.

VIII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Texcoco, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, con el folio real electrónico 00163562, trámite número 322432 de fecha 14 de febrero de 2022 en donde se reportan los siguientes gravámenes y/o limitantes: **Acto: Reserva de Dominio fecha de Inscripción: 2020-09-10 17:03:00.0 donde la señora María Victoria García Tielve, en su carácter de propietaria, vende con reserva de dominio al señor Adolfo Flores Moreno, quien compra y adquiere para sí, libre de gravámenes, el 60% de los derechos de copropiedad** del predio materia de este acuerdo.

IX. Que presentó el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 110, 112, 113 y 114 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 los ciudadanos **Adolfo Flores Moreno y María Victoria García Tielve**, el condominio horizontal habitacional de tipo medio, denominado "**CABRALES**", para que en el predio con superficie de 9,925.50 m^2, ubicado en el predio localizado en **calle Huautla número 28, pueblo de Huexotla, Municipio de Texcoco, Estado de México**, para el desarrollo del condominio horizontal con veinticuatro áreas privativas, conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS		
ÁREA PRIVATIVA (LOTE)	TERRENO m^2	VIVIENDAS
1	411.14	1
2	287.55	1
3	287.55	1
4	287.55	1
5	287.55	1
6	287.55	1
7	287.55	1
8	287.55	1
9	287.55	1
10	287.55	1
11	287.55	1
12	287.55	1
13	287.55	1
14	287.55	1
15	287.55	1
16	287.55	1
17	287.55	1
18	287.55	1
19	287.55	1
20	287.55	1
21	287.55	1
22	287.55	1
23	287.55	1
24	354.12	1
Total	7,091.36	24

CUADRO DE ÁREAS COMUNES	
CONCEPTO	TOTAL, m2
Áreas verdes de uso común (avruc)	290.87 m2
Circulación peatonal	793.33 m2
Vialidad privada	1,669.42m2
Basura	3.00 m2
Cajones de est. de visita	63.72 m2
CFE	4.26 m2
Caseta y baños	9.54 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES.	**2,834.14 m2**

RESUMEN DE ÁREAS DEL CONDOMINIO	
ÁREAS PRIVATIVAS	7,091.36 m²
AREAS DE USO COMÚN	2,834.14 m²
SUPERFICIE TOTAL DE CONDOMINIO	9,925.50 m²

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio tipo Medio por la cantidad de **$34,639.20 (TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 20/100 M.N.)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III inciso A) del Código Financiero del Estado de México y Municipios. 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 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” en un plazo no mayor de 30 días a partir de su notificación, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.

III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) deberá protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos en un plazo de **noventa días hábiles** contados a partir de la fecha de su notificación y dar aviso en el mismo término.

IV. Que con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) y 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las autoridades gubernamentales competentes:

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 el caso las instalaciones deberán ser ocultas.

I. Con fundamento en el artículo 116 fracción 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”.

II. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 7, 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.

III. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos puntos veinte metros de altura.

IV. Con fundamento en el artículo 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

TERCERO. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.42 fracción III del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V inciso E) y VI fracción C), 62 fracción IV y 114 fracción VI incido D) del Reglamento del Libro Quinto Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento correspondiente a la Condominio serán:

ÁREAS DE DONACIÓN	
Estatal (3 metros por vivienda)	72 m2
Municipal (17 metros por vivienda)	408 m2

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL TIPO MEDIO					
CONCEPTO	**COSTO X C/1000 VIV.**	**UNIDAD**	**COSTO UNITARIO**	**OBLIGACION DE 2 VIV.**	**COSTO DIRECTO TOTAL**
Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción;	$3,628,720.43	AULA	$907,180.11	**0.096 AULAS**	**$87,089.290**
Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo. En conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación;	$13,603,169.33	AULA	$850,198.08	**0.384 AULAS**	**$326,476.064**
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie;	$2,245,728.39	M2	$561043	**96.00 M2**	**$53897.481**
Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie. 4,800 m2 Zona deportiva (60%)	$3,097,908.71	M2	$645.40	**115.20 M2**	**$74,349.81**
3,200 m2 Juegos infantiles (40%)	$2,065,272.47	M2	$645.40	**76.80 M2**	**$49,566.54**
				TOTAL	**$ 591,379.184**

EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL TIPO MEDIO					
CONCEPTO	**COSTO X C/1000 VIV.**	**UNIDAD**	**COSTO UNITARIO**	**OBLIGACION DE 2 VIV.**	**COSTO DIRECTO TOTAL**
Obra de Equipamiento Urbano regional en doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.	$1,802,029.51	M2	$7,208.12	**6.00 M2**	**$**43,248.708

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 le fija un plazo máximo de **90 días hábiles** contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presente ante esta autoridad la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes de las obras de urbanización.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el **plazo de 18 meses** contados a partir de la fecha de notificación de la autorización del inicio de las obras de urbanización, para que termine las obras de urbanización al interior del condominio.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 114 fracción IX y 116 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por ejecutar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **$ 634,627.892 (SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE PESOS 892/100 M.N.).**

SÉPTIMO. De acuerdo 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, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de **$63,951.525 (SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 525/100 M.N.)** para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización 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 Metropolitano a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **$3,197,576.226 (TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 226/100 M.N.).**

OCTAVO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del municipio de Texcoco, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual 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.

NOVENO. Con fundamento en los artículos 114 Fracción VI, inciso D) numeral 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a los ciudadanos **Adolfo Flores Moreno y María Victoria García Tielve**, que deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos respectivos para **iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad**.

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. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, de manera supletoria, 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.

DÉCIMO PRIMERO. 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.

DÉCIMO SEGUNDO. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, a los ciudadanos **Adolfo Flores Moreno y María Victoria García Tielve**, deberán 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 otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO TERCERO. Previo al aprovechamiento de los lotes 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.

DÉCIMO CUARTO. 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 QUINTO. El presente acuerdo de autorización del condominio horizontal habitacional tipo medio, a favor de los **ciudadanos Adolfo Flores Moreno y María Victoria García Tielve**, 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 fracción 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.

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

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

Atentamente.- L.P.T. Jesús López García.- Director Regional del Valle de México Zona Oriente.- Rúbrica.

C.c.p. **Arquitecta Blanca Hereida Piña Moreno**, Directora General de Operación y Control Urbano.
Licenciado David Cavazos Castro, Jefe de la Unidad del Sistema Estatal de Información para el Desarrollo Urbano.
Licenciada Rosa Adriana Hernández Valdez, Residente Local Texcoco.
Archivo. Expediente DRVMZO/RLT/253/2022
JLG/RAHV/gac