

Al margen Escudo del Estado de México.

2240010506000T/DRVMZNO/1213/2022
Tlalnepantla de Baz, Estado de México a; 11 de julio de 2022

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL TIPO RESIDENCIAL

Ciudadano

Miguel Ángel Carrasco Pérez

Calle Quintana Roo sin número, Manzana 16, Lote 01, Colonia Adolfo López Mateos, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

Tel. 55 3211 3342.

Correo: concretos_choyon@hotmail.com

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el seis de julio de dos mil veintidós, y a su escrito recibido en la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza, para obtener la autorización para un condominio horizontal habitacional tipo residencial, para **28 áreas privativas** en el predio localizado en Calle Quintana Roo sin número, Manzana 16, Lote 01, Colonia Adolfo López Mateos, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número de expediente asignado DRVMZNO/RLT/OAATI/026/2022 y con una superficie total de 6,685.71 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 fracción I, III y IV, 5.64, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 130, 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 oficio de petición bajo protesta de decir verdad y formato único de solicitud de Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Residencial, para desarrollar **28 viviendas (áreas privativas)**, denominado "**Los Tres Olivos**", 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 el ciudadano Miguel Ángel Carrasco Pérez, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número ciento veintinueve mil trescientos ochenta y dos (129,382), volumen número dos mil novecientos cuarenta y dos (2,942), de fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado J. Claudio Ibarrola Muro, notario público número nueve 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 00075746, número de trámite 553186, de veintinueve de marzo de dos mil diecinueve.
- III. Que el Ciudadano Miguel Ángel Carrasco Pérez, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX1489608174, vigente hasta el año 2026.
- IV. Que presenta Dictamen de Factibilidad, según oficio número CF/DF/030/2021 de fecha catorce de octubre de dos mil veintiuno, en el cual se señala Dictamen Favorable de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para un condominio horizontal de 29 viviendas, emitido por el Organismo Público descentralizado SAPASA.
- V. Que presenta factibilidad del suministro de energía eléctrica, mediante el oficio número ATI-PLN-SYA-029/2022, de fecha veintiocho de enero del año dos mil veintidós, a través de la oficina de la División de Distribución Valle de México Norte, Zona de Distribución Atizapán, Departamento de Planeación.

- VI.** Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso del Suelo número LUS/0316/2022, de fecha del veintitrés de febrero del año dos mil veintidós, para el predio ubicado en Calle Quintana Roo sin número, Manzana 16, Lote 01, Colonia Adolfo López Mateos, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México con las siguientes normas de aprovechamiento:

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atizapán de Zaragoza, vigente
Categoría de la Zona:	Habitacional de Alta Densidad con Comercio de Productos y Servicios Básicos.
Clave de uso del suelo	H-200-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Número máximo de viviendas	29
Porcentaje máximo de ocupación del suelo:	70 % de la superficie del predio.
Porcentaje mínimo libre de construcción:	30 % de la superficie del predio.
Coeficiente máximo de construcción	2.1 veces la superficie del predio.
Niveles y altura máximos:	3.00 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante.
Lote mínimo:	120.00 m².
Frente mínimo:	7.00 metros.
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 65.00 m². (2 cajones), de 66.00 a 200.00 m². (2 cajones), de 201.00 a 400.00 m². (3 cajones) y después de 401.00 m². (4 cajones) y 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas previstas.

- VII.** Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de constancia CANO/0316/2022, de fecha veintitrés de febrero de dos mil veintidós, en donde no se indican restricciones de construcción.
- VIII.** 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 lote que nos ocupa, con folio real electrónico 00075746, trámite número 716876, de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, en el que no se reporta gravámenes y/o limitantes.
- IX.** Que presentó el plano de distribución de áreas del condominio, georreferenciado con coordenadas UTM, en original y medio magnético el cual es parte integral de la presente autorización.

Que adicionalmente presentó la siguiente documentación:

- X.** Licencia de Uso del Suelo número LUS-1776-2020, de fecha del treinta de septiembre del año dos mil veinte, para el predio ubicado en Calle Quintana Roo sin número, Manzana 16, Lote 01, Colonia Adolfo López Mateos, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, emitida por la entonces Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza; donde señala que la presente licencia se otorga en virtud de que el inmueble se encuentra entre los supuestos señalados en el inciso "C" del acuerdo de fecha 02 de mayo del 2019, emitido por el Juzgado Decimoquinto de Distrito en el Estado de México en autos del Juicio de Amparo 560/2019/VIII, es decir es una propiedad reconocida como excluida del Polígono que le fue confirmado y titulado como Bien Comunal a la comunidad Agraria de Atizapán de Zaragoza, como se desprende del escrito otorgado por los representantes de la Comunidad Agraria y Ratificado ante esta dependencia Municipal mediante comparecencia de fecha 28 de septiembre del 2020, la cual forma aparte de los antecedentes y otras disposiciones normativas señaladas en el cuerpo de la licencia de uso del suelo LUS/0316/2022, de fecha del veintitrés de febrero del año dos mil veintidós emitida por la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso del Suelo número antes referida.
- XI.** Copia simple de acta de comparecencia de fecha 28 de septiembre del dos mil veinte, donde comparecen los ciudadanos Roberto Martínez Ángel en su carácter de Presidente de la Comunidad Agraria de Atizapán de Zaragoza, Ambrosio Reséndiz Flores en su carácter de Tesorero Suplente de la Comunidad Agraria de Atizapán de Zaragoza y Abiud León Nájera en su carácter de Secretario de la Comunidad Agraria de Atizapán de Zaragoza, comparecen en la Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, lo anterior para ratificar y el contenido y firma del escrito que le fue

otorgado al C. Felipe Francisco Sánchez Santos por la comunidad agraria de Atizapán de Zaragoza para reconocer que el inmueble ubicado en Carretera Tlanepantla Nicolas Romero, Km. 11, Colonia Ex. Hacienda del Pedregal, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con superficie de 23,979.00 metros cuadrados, SE ENCUENTRA EXCLUIDO del polígono que le fue confirmado y titulado como bien comunal mediante sentencia de fecha dos de abril de mil novecientos ochenta y ocho, derivado del expediente 277/92 ventilado ante el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 10; por lo que reconocen en este acto que dicho predio se ubica en el supuesto de exclusión establecido en el inciso c) del acuerdo de fecha dos de mayo de dos mil diecinueve, emitido por el Juzgado Decimoquinto de Distrito en el Estado de México en autos del juicio de amparo 560/2019-VII, no reservándose así ninguna acción presente o futura con relación a dicho predio, ya sea por violación a la medida suspensiva que les fuera concedida en contra de esta autoridad o de las señaladas como responsable o cualesquiera otro tipo de acción legal relacionada con el inmueble que nos ocupa, por lo que señalan no tener inconveniente alguno en dar trámite a las solicitudes de licencias de construcción, uso del suelo, alineamiento y número oficial o terminación de obra o aquellas necesarias y relacionadas con el inmueble y construcción ahí existentes.

- XII.** Copia certificada del documento de Bienes Comunales emitido por la Comunidad Agraria de Atizapán de Zaragoza, en atención al C. Felipe Francisco Sánchez Santos, donde reconoce que el predio ubicado en la carretera Tlanepantla Nicolas Romero Km. 11, Colonia Ex. Hacienda del Pedregal, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con una superficie de veintitrés mil novecientos setenta y nueve metros cuadrados, se encuentra excluido del polígono como bien comunal mediante sentencia de fecha dos de abril del año mil novecientos noventa y ocho, derivado del expediente 277/92, ventilado ante el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 10, con Residencia en Tlanepantla, Estado de México, de donde se desprende la superficie materia de este acuerdo.
- XIII.** Copia simple del plano polígono excluido como bien comunal, en el cual se señala que el predio materia de la presente formaba parte del mismo.
- XIV.** Poder Irrevocable General para actos de dominio y actos de Administración, mediante escritura número ciento treinta y un mil cuatrocientos noventa y seis (131,496), volumen número tres mil seis (3,006), pasada ante la fe del Licenciado J. Claudio Ibarrola Muro, notario público número ciento nueve del Estado de México, con residencia en el municipio de Tlanepantla de Baz, de fecha quince de julio de dos mil diecinueve que otorga el C. Miguel Angel Carrasco Pérez a favor del C. Felipe Francisco Sánchez Santos, mediante el cual se realizaron los tramites antes referidos.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 110, 111, 112, 113, 114, 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 al ciudadano Miguel Ángel Carrasco Pérez, el Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Residencial, denominado “**Los Tres Olivos**”, para que en el predio con superficie de 6,685.71 m² (Seis mil seiscientos ochenta y cinco metros setenta y un centímetros cuadrados), ubicado en Calle Quintana Roo sin número, Manzana 16, Lote 01, Colonia Adolfo López Mateos, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con **28 viviendas (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:

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
	CONCEPTO	SUPERFICIE M2.
A	Áreas verdes recreativas de uso común (A.V.R.U.C.).	423.91
B	Área de Estacionamiento de Visitas.	75.72
C	Área Cuarto de residuos y control de acceso.	6.77
D	Área de Circulación vehicular.	1,998.85
	TOTAL DE ÁREAS COMUNES.	2,505.25

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS	
CONCEPTO	SUPERFICIE M ² .
Área privativa 1	141.44
Área privativa 2	142.28
Área privativa 3	144.11
Área privativa 4	196.81
Área privativa 5	185.49
Área privativa 6	168.68
Área privativa 7	152.66
Área privativa 8	139.79
Área privativa 9	139.37
Área privativa 10	139.27
Área privativa 11	137.29
Área privativa 12	138.07
Área privativa 13	138.25
Área privativa 14	135.92
Área privativa 15	138.26
Área privativa 16	140.22
Área privativa 17	154.81
Área privativa 18	143.07
Área privativa 19	144.73
Área privativa 20	146.34
Área privativa 21	142.91
Área privativa 22	145.75
Área privativa 23	138.30
Área privativa 24	138.73
Área privativa 25	158.86
Área privativa 26	250.04
Área privativa 27	144.55
Área privativa 28	120.00
Total de áreas privativas	4,206.03

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote.	6,685.71 m ² .
Superficie total de áreas privativas.	4,206.03 m ² .
Superficie total de áreas comunes.	2,505.25 m ² .
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	6,711.28 m ² .
Número total de viviendas.	28
Número de cajones de estacionamiento privativos	56
Número de 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 \$ **134,708.00** (Ciento treinta y cuatro mil setecientos ocho pesos 00/100 m.n.), por el concepto de autorización de 28 viviendas (áreas privativas), de conformidad con el artículo 145 fracción III 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 realizar la publicación de la presente 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 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 dentro de los **noventa días hábiles** siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quién deberá asentar en la escritura correspondiente los datos de la presente autorización del condominio.

- IV. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización que correspondientes al condominio serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con fundamento en los artículos 110 y 114 fracción VI, inciso D) numeral 2 del Reglamento del Libro Quinto, 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.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

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.

ÁREAS DE DONACIÓN.

Por tratarse de un condominio habitacional para 28 viviendas tipo residencial, con una superficie mayor de 3,000.00 metros cuadrados de superficie total del predio, 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			
ÁREA DE DONACIÓN DE LOTE HABITACIONAL	NÚMERO DE VIVIENDAS	POR LOTE PREVISTO	TOTAL
MUNICIPAL	28	15.00m2.	420.00 m2.
ESTATAL	28	10.00m2.	280.00 m2.

De conformidad con lo previsto por el artículo 50 fracción V, inciso E) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Municipio de Atizapán de Zaragoza**, Estado de México, a razón de **quince metros cuadrados por vivienda**; un área equivalente a **420.00 m² (CUATROCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS)**, que corresponde por las **28** viviendas previstas, que será destinada para **equipamiento urbano municipal**.

Así mismo con lo previsto por el artículo 50 fracción VI, inciso C) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Gobierno del Estado de México**, a razón de **diez metros cuadrados por vivienda** un área equivalente a **280.00 m² (DOSCIENOS OCHENTA 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 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 señala que 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 IV, 65 fracción II inciso d), 114 fracción VI, inciso D) numeral 2, y 114 fracción VI, inciso D) numeral 2, del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá llevar a cabo las siguientes obras de Equipamiento Urbano, correspondiente a **las 28 viviendas totales**, las cuales son:

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

COSTO DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (C/1000 VIV)	UNIDAD	M2	OBLIGACIÓN EQUIVALENTE	COSTO DIRECTO
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;	Aula	13.55 M ²	0.112 aulas	\$101,604.172
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.	Aula	48.38 M ²	0.448 aulas	\$380,888.741
Jardín vecinal de 4,000.00 m ² de superficie.	M ²		112.00 M ²	\$62,880.395
Zona deportiva y juegos infantiles 8,000.00 m ² de superficie:				
4,800.00 m ² . Zona deportiva (60%).	M ²		134.40 M ²	\$86,741.44
3,200.00 m ² . Juegos infantiles (40%).	M ²		89.60 M ²	\$57,827.63
			TOTAL	\$689,942.381

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

COSTO DE EQUIPAMIENTO REGIONAL (C/1000 VIV)	UNIDAD	OBLIGACIÓN EQUIVALENTE	COSTO DIRECTO
Obra de Equipamiento Urbano Regional en 250.00 m ² de construcción.	M2.	7.00 M2.	\$50,456.826
		TOTAL	\$50,456.826

Con fundamento en los artículos 114 fracción VI, inciso D) numeral 2 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".

TERCERO. Con fundamento en los artículos 114 fracción IX y 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 **\$3,280,590.095** (Tres millones doscientos ochenta mil quinientos noventa pesos 095/100 M.N.).

CUARTO. 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 **\$ 65,611.802** (Sesenta y cinco mil seiscientos once pesos 802/100 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 \$3,280,590.095 (Tres millones doscientos ochenta mil quinientos noventa pesos 095/100 M.N.).

- I. 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 punto veinte metros de altura.
- II. Con fundamento en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el inicio de obras, la enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la Secretaría y se deberá presentar dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- III. 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.
- IV. Con fundamento en los artículos 114 Fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los tiempos de realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, conforme al programa de obra presentado, **no podrá exceder de dieciocho meses** a partir de la fecha de emisión del inicio de obras.

QUINTO. 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 al ciudadano Miguel Ángel Carrasco Pérez, que deberá 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.

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

SÉPTIMO. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D numeral 3 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), serán responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el o los titulares de la autorización y el, o los propietarios del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

DÉCIMO. 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, el ciudadano Miguel Ángel Carrasco Pérez, 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 otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO PRIMERO. 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 SEGUNDO. 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 TERCERO. El presente acuerdo de autorización del Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial, denominado “Los Tres Olivos”, ubicado en Calle Quintana Roo sin número, manzana 16, lote 01, Colonia Adolfo López Mateos Municipio de Atizapán de Zaragoza, 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 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 CUARTO. 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 de su reglamentación, vigente.

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

Atentamente.- Arquitecto Pedro Dávila Realzola.- Director Regional del Valle de México Zona Nororiental.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla.
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.
O.T. ATIZ./110/2022.
PDR/APG/JCCM/cnn/hlrg