

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de Autorización:	22400105070000T/DRVMZO/838/2021
Fecha:	13 de diciembre de 2021
Expediente:	DRVMZO/RLE-OAT/012/2021.

AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO POPULAR

Ciudadana Karen María Elena Aguirre Tovar, representada por el apoderado legal Héctor Santiago Aguirre y Costilla.

Calle 1ra. cerrada de Ixotitla No. 4, colonia Tecámac de Felipe Villanueva (Cabecera Municipal), municipio de Tecámac de Felipe Villanueva, Estado de México.

Teléfono: 5569114972

Correo electrónico: asosa@altozar.com

Presente

En atención a la solicitud y petición, ingresada el trece de diciembre de dos mil veintiuno, en la Oficina Auxiliar Tecámac de la Residencia Local Ecatepec, integrada bajo el número expediente DRVMZO/RLE-OAT/012/2021, para obtener la autorización de Subdivisión en dos lotes y Condominio horizontal habitacional tipo popular denominado "Ámbar", para veintinueve áreas privativas, en el predio ubicado en calle 1ra. Cerrada de Ixotitla No. 4, colonia Tecámac de Felipe Villanueva (Cabecera Municipal), municipio de Tecámac de Felipe Villanueva, Estado de México, con una superficie de 12,398.34 m², al respecto informo a usted lo siguiente:

Que esta autoridad administrativa es competente para atender y resolver su petición, 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 fracciones XIII, XV y fracción XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.38 fracción X, 5.42 fracción I inciso a), II, III, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 98, 99, 100, 109, 110, 111, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción III, 16 fracción XV, 19 fracción IV y 25 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 para trámite de autorización de subdivisión en dos lotes del predio citado al rubro y Condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado "Ámbar", para desarrollar 29 áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registradas en el expediente citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que la ciudadana Karen María Elena Aguirre Tovar acredita la propiedad del predio, mediante escritura número diecisiete mil trecientos veintitrés (17,323), volumen quinientos noventa y tres (593), de fecha diecisiete de septiembre del año dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, titular de la Notaría número Uno, actuando en la novena demarcación notarial del Estado de Morelos, con sede en la ciudad de Jiutepec, que contiene inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Otumba, bajo el folio real electrónico 00127854, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno.
- III. Que presenta Poder notarial mediante escritura número ciento nueve mil trescientos ochenta y uno (109,381), volumen tres mil quinientos ochenta y uno (3,581), de fecha veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Alejandro Gómez Núñez, aspirante a notario público, actuando en sustitución del señor

licenciado Gregorio Alejandro Gómez Maldonado, titular de la notaría número uno y del patrimonio inmobiliario federal, actuando en la novena demarcación notarial del Estado de Morelos, con sede en la ciudad de Jiutepec, que contiene Poder general limitado e irrevocable otorgado por la ciudadana Karen María Elena Aguirre Tovar favor del ciudadano Héctor Santiago Aguirre y Costilla.

- IV. Que la ciudadana Karen María Elena Aguirre Tovar se identifica con credencial para votar número 4352007128315, emitida por el Instituto Federal Electoral, vigente hasta 2023 y el ciudadano Héctor Santiago Aguirre y Costilla se identifica con credencial para votar número 4352007128311, emitida por el Instituto Federal Electoral, vigente hasta 2023.
- V. Que la Dirección de Desarrollo urbano, a través del Ingeniero Arquitecto Daniel Nicolás Hernández Chávez, del municipio de Tecámac de Felipe Villanueva, Estado de México, expidió la Autorización de Cambio de uso de suelo expediente DDU/C-US/075/2021, de fecha del ocho de diciembre de dos mil veintiuno.

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tecámac
Número máxima de viviendas	50 viviendas por hectárea
Zona:	Habitacional Densidad 200
Clave:	H-200-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional mezclado con comercio y servicios
Coeficiente de ocupación del suelo:	70 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	2.8 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	30 % de la superficie del predio
Altura máxima:	4 niveles o 10.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	120.00 m ²
Frente mínimo:	7.00 ml
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 120 m2 / 1cajón, de 121 m2 hasta 250 m2 / 2 cajones, de 251 M2 hasta 500 / 3 cajones, más de 505 m2 / 4 cajones

- VI. Que la Dirección de Desarrollo urbano, representada por el Ingeniero Arquitecto Daniel Nicolás Hernández Chávez, del municipio de Tecámac de Felipe Villanueva, Estado de México, expidió la Constancia de alineamiento y número oficial número DDU-III/CANO/1792/2021, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, expedida por la Dirección de desarrollo urbano del H. Ayuntamiento de Tecámac, en donde no se contemplan restricciones.
- VII. Que el Sistema de agua Potable de Tecámac Estado de México A.C. (SAPTEMAC), representado por el Dr. Mateo Martínez Urbina, expidió la factibilidad de servicios de agua potable con número de oficio SAPT/F-039/2021, de fecha once de octubre de dos mil veintiunos, emitida por para el servicio de 29 viviendas tipo popular.
- VIII. Que el Consejo de Participación Ciudadana (COPACI TECÁMAC), representado por el ciudadano Juan Rogelio Reyes Sánchez, expidió factibilidad de dotación de drenaje, mediante oficio FACTCOPACI/102/11 NOVIEMBRE 2021, de fecha de once de noviembre de dos mil veintiuno, para el servicio de 29 viviendas de tipo popular.
- IX. Que la Comisión Federal de Electricidad, División de distribución Valle de México Norte, representada por Ingeniero José Octavio Escalante Gámez expidió Constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica, mediante factibilidad oficio DL-600-RHG/SYA/050/2021, de fecha 30 de abril de 2021, que informa que existe factibilidad para el suministro de energía eléctrica requerida.
- X. Que presenta el Plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM que contiene las medidas y superficie del predio que nos ocupa.

- XI. Que presenta los planos georreferenciados en coordenadas UTM de la poligonal del predio a subdividir y la distribución de áreas del condominio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 113 inciso B) numeral 10, mismo que se entregará en formato impreso y digital.
- XII. Que presenta localización del predio en imagen satelital.
- XIII. Que presenta Plano Arquitectónico del condominio.
- XIV. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Otumba, expidió Certificado de libertad o existencia de gravámenes bajo los siguientes datos registrales: folio real electrónico 00127854, de fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, con fundamento en los artículos 98, 99, 100 y 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 II y III y 25 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 la ciudadana Karen María Elena Aguirre Tovar representada por su apoderado legal Héctor Santiago Aguirre y Costilla, la subdivisión en dos lotes habitacionales, del predio con una superficie de 12,398.34 metros cuadrados, ubicado en calle 1ra. cerrada de Ixotitla No. 4, colonia Tecámec de Felipe Villanueva (Cabecera Municipal), municipio de Tecámec de Felipe Villanueva, Estado de México. conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

PREDIO	SUPERFICIE (m ²)	U S O
Único	12,398.34 m ²	HABITACIONAL (H-200-A)

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

CUADRO DE ÁREAS DE LA SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

LOTE	SUPERFICIE M ²	USO DE SUELO	NO. DE VIVIENDAS
A	6,069.40	HABITACIONAL (H-200-A)	28
B	6,328.94	HABITACIONAL (H-200-A)	1
TOTAL	12,398.34	-----	29

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular de la Subdivisión.

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de la Subdivisión habitacional por la cantidad \$ 3,378.67 (Tres mil treientos setenta y ocho pesos 67/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracción II grupo B) 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. Deberá protocolizar el acuerdo de la presente autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo no mayor a noventa días contados a partir de la fecha de su notificación y dar aviso en el mismo término, con fundamento en el artículo 100 fracción VI, inciso A).

TERCERO. Con fundamento en el artículo 5.42 fracción III y 5.38 fracción X inciso a), del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V inciso C) y VI inciso A), 55 fracción VII incisos D), 58, 62 fracción III y 100 fracción VI inciso C), el titular del presente acuerdo de autorización tendrá, en los términos y condiciones previstos en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obligaciones de ceder áreas de donación para equipamiento urbano a título gratuito al Estado y al municipio, de la siguiente manera:

ÁREA DE DONACIÓN	SUPERFICIE DE DONACIÓN EN M ²	NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL M ² PARA CEDER
MUNICIPAL	15.00	29	435.00
ESTATAL	3.00	29	87.00
TOTAL	18.00	--	522.00

CUARTO. Conforme al artículo 59 penúltimo y último párrafo, tratándose de la áreas de donación para el Estado, la Secretaría autorizará en su caso, que el titular de la presente autorización cumpla la obligación a través de la aportación en numerario al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, en la proporción que resulte de acuerdo Al Estudio de valores unitarios del suelo que emita el Instituto de Información e Investigación, Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM), lo anterior en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la notificación del presente acuerdo de autorización.

QUINTO. Que en términos del artículo 5.38 fracción X inciso b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y del artículo 62 fracción III, del Reglamento del Libro Quinto citado, el titular de la presente autorización está obligado a construir las siguientes obras de equipamiento urbano:

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL TIPO POPULAR					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO	OBLIGACION DE 2 VIV.	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de niños de tres aulas, con una superficie mínima de terreno de novecientos sesenta y seis metros cuadrados y de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados de construcción.	\$2,409,266.10	AULA	\$803,088.70	0.087 AULAS	\$69,868.717
Escuela primaria o secundaria de doce aulas, con una superficie mínima de terreno de tres mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados y de mil doscientos noventa y seis metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización respectivo. Cuando se trate de 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.	\$9,050,460.48	AULA	\$754,205.04	0.464 AULAS	\$262,463.354
Jardín vecinal y área deportiva de ocho mil metros cuadrados de superficie.		M2	\$522.94	232.00 M2	\$121,322.080
TOTAL					\$ 453,654.151

EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL TIPO POPULAR					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO	OBLIGACION DE 2 VIV.	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional en doscientos diez metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización, en conjuntos habitacionales de interés social, el equipamiento será municipal. En conjuntos habitacionales populares el equipamiento será regional.	\$1,359,216.98	M2	\$6,472.46	6.09 M2	\$39,417.293

SEXTO. De acuerdo al artículo 5.38 fracción X, inciso b) segundo párrafo, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y artículo 99 fracción XII párrafos penúltimo y antepenúltimo y 111, del Reglamento del libro quinto del Código Administrativo; la Secretaría autorizará al titular de la presente autorización para la conmutación de la obligación de las obras de Equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas conforme al Tabulador de Precios Unitarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por la cantidad de \$ 39,471.293 (Treinta y nueve mil cuatrocientos setenta y un pesos 444/100 Moneda Nacional), el pago respectivo, deberá depositarse en el Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional ; en caso de no cumplir con el pago en efectivo, el titular del acuerdo de la presente autorización, deberá realizar las obras de equipamiento urbano referidas en un plazo que no exceda de doce meses a partir de la notificación de la misma, de acuerdo con lo establecido en términos de lo señalado en el artículo 117 fracción V del multicitado Reglamento. hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición.

SÉPTIMO. Se autoriza a la ciudadana Karen María Elena Aguirre Tovar representada por su apoderado legal Héctor Santiago Aguirre y Costilla, un Condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado "Ámbar", para que en

el Lote “A” con una superficie de 6,069.40 m² (Seis mil sesenta y nueve metros cuarenta centímetros cuadrados), ubicado en calle 1ra. cerrada de Ixotitla No. 4, colonia Tecámac de Felipe Villanueva (Cabecera Municipal), municipio de Tecámac de Felipe Villanueva, Estado de México, se desarrollen veintiocho áreas privativas conforme al plano del Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CONDOMINO QUE SE AUTORIZA

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS			
	ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE m ²	VIVIENDAS
LOTE “A”	A-1	127.50	1
	A-2	127.50	1
	A-3	127.50	1
	A-4	127.50	1
	A-5	127.50	1
	A-6	127.50	1
	A-7	127.50	1
	A-8	127.50	1
	A-9	134.25	1
	A-10	150.68	1
	A-11	148.05	1
	A-12	145.42	1
	A-13	142.78	1
	A-14	140.15	1
	A-15	134.57	1
	A-16	135.96	1
	A-17	134.84	1
	A-18	133.71	1
	A-19	132.58	1
	A-20	131.45	1
	A-21	130.32	1
	A-22	129.19	1
	A-23	128.06	1
	A-24	149.23	1
	A-25	148.10	1
	A-26	146.97	1
	A-27	145.85	1
	A-28	144.71	1
		TOTAL	3,806.87

CUADRO DE ÁREAS COMUNES	
CONCEPTO	TOTAL M ²
Superficie total de estacionamiento de visitas.	103.00
Superficie total de circulación vehicular.	1,664.63
Superficie total de contenedor de basura, medición y caseta de vigilancia	24.40
Superficie total de área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.).	470.50
Superficie Total	2,262.53

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	TOTAL
Superficie del lote	12,398.34 m ²
Superficie total de áreas privativas	3,806.87 m ²

Superficie total de áreas comunes	2,262.53 m ²
Superficie total del condominio	6,069.40 m ²
Total de cajones de visita	8
Total de cajones privativos	56
Total de lotes privativos.	28

OCTAVO. El plano de Subdivisión y Condominio anexo autorizado, forma parte integral de la presente autorización.

NOVENO. De las obligaciones que adquiere el titular del Condominio:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio horizontal habitacional tipo popular denominado "Ámbar", por la cantidad de \$18,192.86 (Dieciocho mil ciento noventa y dos pesos 86/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracción III habitacional popular grupo B) 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 A) deberá protocolizar la presente autorización con sus planos ante notario público e inscribirla en el instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de su notificación y deberá avisar a esta Dirección Regional en el en el mismo término.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita deberá publicar el acuerdo de la presente autorización de Subdivisión y Condominio en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo no mayor a 30 días a partir de su notificación, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo
- IV. Que con fundamento en el artículo 110 y 114 fracción VI inciso D) numeral 2, 4 y 5, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN

- 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.
- i) Señalamiento vial.

Para el caso de los condominios de tipo popular las instalaciones deberán ser ocultas.

1. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4 y 116 fracción I e inciso C) del Reglamento del libro quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar de la Secretaría

de desarrollo urbano y obra, por conducto de la Dirección general de operación y control urbano, la autorización correspondiente del 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".

2. Con fundamento en lo establecido en el artículo 114 Fracción VII y 116 fracción I inciso c), 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 de notificación de la presente autorización, para que presente ante esta autoridad la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las obras de urbanización, debidamente aprobadas por las autoridades competentes.
3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 7, y 117 fracción VI, deberá llevar y resguardar una bitácora de obra de supervisión al mismo tiempo del otorgamiento de la autorización del inicio de obras de urbanización, en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de urbanización, debiendo presentar la bitácora a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida,
4. Con fundamento en el artículo 70 fracción VI segundo párrafo, 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 finalice las obras de urbanización e infraestructura al interior del condominio y las entregue, previo cierre de bitácora.

DÉCIMO. 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, está última inscrita ante el Instituto de la función registral 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 \$1,920,883.52 (Un millón novecientos veinte mil ochocientos ochenta y tres pesos 52/100 M.N.). Para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, se presentará la fianza ante la Secretaría junto con la solicitud de inicio de obras.

DÉCIMO PRIMERO. 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 \$38,417.67 (Treinta y ocho mil cuatrocientos diecisiete pesos 67/100 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 Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$1,920,883.52 (Un millón novecientos veinte mil ochocientos ochenta y tres pesos 52/100 M.N.). la supervisión tendrá como objetivo observar que se cumplan todos los acuerdos de la presente autorización.

DÉCIMO SEGUNDO. Para garantizar los defectos o vicios ocultos que llegaren a presentarse en la obra, al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización, 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, otorgará a favor del municipio de Tecámac de Felipe Villanueva, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de las obras \$384,176.70 (Trecientos ochenta y cuatro mil ciento setenta y seis pesos 70/100 M.N.) 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 110 último párrafo y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

DÉCIMO TERCERO. El titular de la presente autorización podrá solicitar prórroga para la terminación de las obras de urbanización, antes de la terminación del plazo autorizado, dicha prórroga podrá ser otorgada hasta en dos ocasiones, por el término concedido originalmente. Deberá pedir a la Dirección General de Operación y Control Urbano, determine el importe de la garantía de las obras faltantes con base en los avances de obras asentados dentro del Acta de Supervisión, la solicitud será acompañada del informe de avance físico y gráfico financiero de las obras ejecutadas y registradas en el Acta de Supervisión, del programa de las obras por realizar, del presupuesto a costo directo actualizado, así como de la renovación de la póliza de la Fianza que garantice la ejecución de las obras faltantes, por un periodo igual al solicitado para la prórroga, proporcionando el recibo de pago de los derechos

correspondientes, con fundamento en el artículo 72 del del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO CUARTO. La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el titular de la autorización, ante notario público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría, con fundamento en el artículo 114 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO QUINTO. Deberá protocolizar ante notario público del Estado de México el Reglamento interior del condominio, previamente a solicitar la autorización del inicio de obras de urbanización, con fundamento al artículo 116 fracción I inciso D). del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

DÉCIMO SÉPTIMO. Con fundamento en los artículos 114 Fracción VI, inciso D) numeral 8 y 9, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la ciudadana Karen María Elena Aguirre Tovar representada por apoderado legal Héctor Santiago Aguirre y Costilla deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, y 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 OCTAVO. 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 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 la ciudadana Karen María Elena Aguirre Tovar representada por apoderado legal Héctor Santiago Aguirre y Costilla 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 condominio, 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 las obras de urbanización e infraestructura primaria, respectivos, conforme lo dispone el artículo 117 fracción VII.

VIGÉSIMO. El permiso de venta se llevará en tres etapas, para el primer permiso se señalará el 50% del total de las áreas privativas equivalente a la superficie a enajenar señalando las áreas privativas, una vez obtenido el permiso para enajenar, el cincuenta por ciento restante se obtendrá en primera instancia con un segundo permiso por un 25% acreditando el avance físico de la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura primaria, y el tercer y último permiso de venta por el 25% restante, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, así como de infraestructura primaria, La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, con fundamento al artículo 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

VIGÉSIMO PRIMERO. 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 del desarrollo autorizado, 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, conforme al artículo 116 fracción g último párrafo.

VIGÉSIMO SEGUNDO. 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.

El contenido de la publicidad y promoción del desarrollo en cualquier medio de comunicación deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización del conjunto urbano y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer.

VIGÉSIMO TERCERO. La subrogación total o parcial de los derechos y obligaciones de la autorización del condominio requerirá autorización de la Dirección General de Operación y control urbano, cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de derechos de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a la legislación urbana vigente.

VIGÉSIMO CUARTO, Deberá colocar una placa metálica de al menos 2.00 x 1.50 metros. en un murete, en el cual se consigne como mínimo la fecha del presente Acuerdo, así como el tipo del desarrollo autorizado, conforme lo dispone el artículo 50 fracción VI inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La ubicación del murete será en el acceso al condominio.

VIGÉSIMO QUINTO. El presente acuerdo de autorización del condominio horizontal habitacional tipo popular denominado "Ámbar" ubicado en el Lote "A" con una superficie de 6,069.40 m² (Seis mil sesenta y nueve punto cuarenta metros cuadrados), ubicado en Calle 1ra. cerrada de Ixotitla No. 4, colonia Tecámac de Felipe Villanueva (Cabecera Municipal), municipio de Tecámac de Felipe Villanueva, Estado de México, tendrá vigencia de un año contando a partir de 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.

VIGÉSIMO SEXTO. Emitida la autorización, no se podrá incrementar la superficie enajenable ni excederse el número de lotes y/o viviendas aprobadas, de acuerdo con el artículo 5.38 fracción IX, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número Folio 8846APR2202201171571267830, de fecha 17 de enero del dos mil veintidós cuyo importe es de **\$3,378.67 (tres mil trescientos setenta y ocho pesos 67/100 M.N.)**, expedido por la Tesorería Municipal de **Tecámac** y recibo número Folio 8846APR1202201171571267835, de fecha 17 de enero del dos mil veintidós cuyo importe es de **\$18,192.86 (Dieciocho mil ciento noventa y dos pesos 86/100 m.n.)**, y del Código Financiero del Estado de México y Municipios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción II y III y 119 fracción I (Grupo B).

VIGÉSIMO SÉPTIMO. La fecha límite para la inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, de la presente autorización de subdivisión y su respectivo plano, será el día seis de junio del dos mil veintidós, la cual deberá acreditar ante esta Dependencia; lo anterior con fundamento en los artículos 28 fracción I y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

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 autorización de subdivisión y condominio tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en los artículos 28 fracción I y 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

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

Autoriza.- Arquitecto Pedro Dávila Realzola.- Encargado de la Dirección Regional Valle de México Zona Oriente.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. David Cavazos Castro. Jefe de la Unidad del Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano.
Lic. Yadira Rodríguez Morales. - Residente Local Ecatepec.
Expediente: DRVMZO/RLE-OAT/012/2021.
PDR/YRM/bdah