

Al margen Escudo del Estado de México.

Lugar de Expedición:	Toluca de Lerdo, Estado de México.
Fecha de expedición:	13 de diciembre del 2021
Número de Autorización:	22400105050000T/0054/2021.
Expediente:	DRVT/RLL/030/2021
Municipio:	San Mateo Atenco, Estado de México.
Asunto:	Autorización de fusión, subdivisión y condominio horizontal habitacional tipo residencial alto denominado comercialmente “Residencial Alborada V”

Banca MIFEL, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020, Representante Legal C. Juan Manuel Gómez Balanzario. Calle Ignacio Allende sin número, Barrio La Magdalena, Municipio de San Mateo Atenco, Estado México. Email. carlos102227@hotmail.com Teléfono: 7221450684 Presente.

En atención a su solicitud del 17 de agosto del presente año, con número de folio 4581/2021, para obtener la autorización de fusión, subdivisión y condominio horizontal habitacional tipo residencial alto denominado comercialmente “Residencial Alborada V”, con 24 áreas privativas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Mariano Matamoros número 1023 y 1025.
Colonia o localidad:	Barrio La Concepción.
Municipio:	San Mateo Atenco, Estado de México.
Superficie:	10,020.28 m².
Condominio de tipo:	Residencial alto

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 2, 3, 15, 16, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracción XIII, XV, XXVI, XLV, 5.5 fracción I, 5.7 y 5.9 fracción IV, 5.40, 5.41, 5.42, 5.43, 5.44, 5.45 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno de fecha 03 de septiembre de 2021; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 98, 99, 100, 107, 108, 109, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno del 07 de julio de 2020; y 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10 fracción XI, 13 fracción II, 14 fracción I, 15 fracción VII, 16 fracción III y 17 fracción III, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del 8 de Abril del 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en la Gaceta del Gobierno el 04 de agosto del 2017, y 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” el 29 de septiembre de 2020. una vez determinada la competencia de esta autoridad y:

CONSIDERANDO

- I. Que presentan formato único de solicitud de autorización de Fusión, Subdivisión y Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial Alto denominado comercialmente “Residencial Alborada V”, para 24 áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registrado en el expediente número DRVT/RLL/030/2021, del 17 de agosto de 2021, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99, 107 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- II. Que el C. Juan Manuel Gómez Balanzario presenta escrito bajo protesta de decir verdad de que todos los documentos que exhibe son verdaderos
- III. Que Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020, acredita la propiedad de los predios objeto de la presente autorización mediante lo siguiente:
- Lote 1: Escritura número treinta y ocho mil cuatrocientos cinco (38, 405), volumen mil novecientos treinta y cinco (1,935), folios ciento doce al ciento catorce (112-114), del 12 de octubre del 2020, pasada ante la Fe del Licenciado Víctor Alfonso Varela Velasco, Notario Público ciento tres del Estado de México, en el cual se hace constar la protocolización del acta y plano de levantamiento topográfico catastral del lote 1, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Lerma, bajo el Folio Real Electrónico número 00010653, trámite 109100, del 12 de noviembre del 2020.
 - Lote 2: Escritura número treinta y ocho mil cuatrocientos seis (38, 406), volumen mil novecientos treinta y seis (1,936), folios 107 al 109, del 12 de octubre 2020, pasada ante la Fe del Licenciado Víctor Alfonso Varela Velasco, Notario Público 103 del Estado de México, en el cual se hace constar la protocolización del acta y plano de levantamiento topográfico catastral, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo el Folio Real Electrónico número 00050306, trámite 109101, del 12 de noviembre del 2020.
 - Que fue realizado un convenio de aportación de inmuebles a fideicomiso por medio de la Escritura número treinta y nueve mil trescientos veintinueve (39, 329), volumen dos mil veintinueve (2,029), folios setenta y siete al ochenta y cuatro (77-84), del 28 de enero 2021, pasada ante la Fe del Licenciado Víctor Alfonso Varela Velasco, Notario Público ciento tres del Estado de México, donde se hace constar el convenio de inmuebles al patrimonio del fideicomiso de administración de inversión fideicomiso traslativo de dominio y administración identificado como el fideicomiso 3674/2020 que celebra Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Mifel, y que fue inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Lerma, bajo los Folios Reales Electrónicos número 00010653 y 00050306, trámite 115011, del 14 de abril del 2021.
 - Que por medio de la Escritura número treinta y siete mil quinientos uno (37, 501), volumen mil ochocientos cuarenta y uno (1, 841), folios ciento veintisiete al ciento cuarenta y ocho (127-148), del 12 de mayo del 2020, pasada ante la Fe del Licenciado Víctor Alfonso Varela Velasco, Notario Público ciento tres del Estado de México, se hace constar el contrato de Fideicomiso de Administración e Inversión Fideicomiso Traslativo de Dominio y Administración que celebra Banca Mifel, Sociedad anónima, Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Mifel.
 - Que presenta poder general para pleitos y cobranzas y poder general para actos de administración en escritura número cuarenta mil veintinueve (40,029), volumen dos mil noventa y nueve (2, 099), folio 17 al 20 del 20 de abril de 2021, emitido por el Licenciado Víctor Alfonso Varela Velasco, Notario Público ciento tres del Estado de México a los C.C. Marcos Cattan Charabati, Gabriel Acero Granat y Juan Manuel Gómez Balanzario.
- IV. Que el C. Juan Manuel Gómez Balanzario, se identifica con la credencial para votar número de folio 0000008868601, expedida por el Instituto Federal Electoral, vigente a 2023
- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Medio Ambiente del Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, expidió las licencias de uso de suelo, para los 2 predios motivo del presente trámite de la siguiente manera:
- 1) Lote 1, Licencia de Uso de Suelo con número de folio 0978, con normas para Fusión, Subdivisión y Condominio para un predio con una superficie de 4,984.10 m², ubicado en sin frente a vía pública, sin número, Barrio La Concepción, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, expediente número DDUMYMA/1458/2021, vigente al 28 de mayo de 2022
 - 2) Lote 2, Licencia de Uso de Suelo con número de folio 0979, con normas para Fusión, Subdivisión y Condominio para un predio con una superficie de 5,036.18 m², ubicado, ubicado en la calle Mariano

Matamoros número 1025, Barrio La Concepción, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, expediente número DDUMYMA/1458/2021, vigente al 28 de mayo de 2022

ZONA HABITACIONAL DENSIDAD H200.	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de	San Mateo Atenco
Zona	Habitacional Densidad H-200
Clave	H-200.
Uso	Habitacional mezclado con actividades terciarias y secundarias.
Densidad de Vivienda	50/Hectárea.
Altura	3 niveles o 9.00 m sobre el nivel de banqueta sin incluir tinacos.
Superficie mínima sin construir	30% de la superficie del predio.
Coefficiente de Utilización del Suelo	2.10 veces la superficie del predio.
Superficie máxima de desplante	70 % de la superficie del predio.
Lote mínimo en subdivisión y/o lote privativo	120 m2.
Frente mínimo	7.00 m.
Cajones de estacionamiento	Hasta 120 m2 un cajón por vivienda; De 121 a 250 m2 dos cajones por vivienda; 251 a 500 m2 tres cajones por vivienda. Más de 501.00 m2 cuatro cajones por vivienda.

VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Medio Ambiente del Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, expidió constancias de Alineamiento, para los predios en trámite de la siguiente manera:

- 1) Lote 1 Constancia de Alineamiento con número de folio 1548, expediente número DDUMYMA/1458/2021 para el predio ubicado en Zanja sin número, Barrio La Concepción, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con una superficie de 4,984.10, vigente al 16 de febrero de 2022, la cual no contempla restricción.
- 2) Lote 2 Constancia de Alineamiento con número de folio 0857, expediente número DDUMYMA/1458/2021 para el predio ubicado en calle mariano Matamoros 1025, Barrio La Concepción, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con una superficie de 5,036.18, vigente al 16 de febrero de 2022, la cual no contempla restricción.

VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Medio Ambiente del Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, expidió constancias de Número oficial siguientes:

- 1) Lote 1, Constancia de número oficial número de folio 1770, expediente número DDUMYMA/1834/2021 para el predio ubicado Mariano Matamoros, Barrio La Concepción, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, al que le fue asignado el número oficial 1023.
- 2) Lote 2, Constancia de número oficial número de folio 1410, expediente número DDUMYMA/1458/2021 para el predio ubicado Mariano Matamoros, Barrio La Concepción, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, al que le fue asignado el número oficial 1025.

VIII. Que presenta los siguientes Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes, emitidos por el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral Lerma:

1. Lote 1, con superficie de 4, 984.10 m2, con Folio Real Electrónico: 00010653, número de trámite 118593, del 17 de junio de 2021, en donde no reporta gravámenes y/o limitantes.

2. Lote 2, con superficie de 5, 036.18 m2. con el Folio Real Electrónico: 00050306 y número de trámite 118594, del 17 de junio de 2021, en donde no reporta gravámenes y/o limitantes.

- IX. Que presenta Factibilidad de Servicios de agua y drenaje con número de oficio OPDAPAS/SMA/DG/0116/06/2021, del 17 de junio del 2021, signada por el Dr. Sergio Mauricio Salazar Jiménez, Director General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de San Mateo Atenco, donde se hace constar la existencia del servicio de agua potable para el proyecto presentado.
- X. Que presenta Oficio de factibilidad emitido por la Comisión Federal de Electricidad número OAS-DPL-ZT-376/2021, del 28 de junio de 2021, en donde se informa que es factible suministrar el servicio de energía eléctrica para el proyecto de condominio.
- XI. Que presentan plano georreferenciado con coordenadas UTM, de la poligonal del predios para la fusión, subdivisión y condominio y la localización de este en una ortofoto.

Por lo anterior y de conformidad con los artículos 98, 99, 100, 107, 108, 113 y 114, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emiten los siguientes:

A C U E R D O S

PRIMERO. – Se autoriza a Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020, la Fusión, Subdivisión en dos lotes y condominio para 24 áreas privativas para los lotes ubicados en la calle Mariano Matamoros número 1023 y 1025, Barrio La Concepción, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, de la siguiente manera:

SEGUNDO. - Se autoriza a Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020, la Fusión de 2 lotes, ubicados en la Calle Mariano Matamoros número 1025, Barrio La Concepción, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para formar **UN LOTE ÚNICO**; conforme a los cuadros siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL		
Número de predio	Superficie.	Uso.
LOTE 1	4, 984.10 m2	Habitacional mezclado con actividades terciarias y secundarias (H-200).
LOTE 2	5, 036.18 m2	Habitacional mezclado con actividades terciarias y secundarias (H-200).

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA		
Número de lote.	Superficie.	Uso.
Lote Único Resultante.	10,020.28 m2.	Habitacional mezclado con actividades terciarias y secundarias (H-200).

TERCERO. - Se autoriza a Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020, la Subdivisión en 2 lotes del Lote único Resultante de la Fusión de predios antes descrita conforme a los cuadros siguientes:

FUSIÓN QUE SE AUTORIZÓ		
Número de lote.	Superficie.	Uso.
Lote Único Resultante.	10,020.28 m2.	Habitacional mezclado con actividades terciarias y secundarias (H-200).

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA		
Número de lote.	Superficie.	Uso.
1	5,133.95 m2	Habitacional mezclado con actividades terciarias y secundarias (H-200). 24 viviendas
2	4,886.33 m2	Habitacional mezclado con actividades terciarias y secundarias (H-200), 1 vivienda .
TOTAL	10,020.28 m2	Habitacional mezclado con actividades terciarias y secundarias (H-200).

CUARTO.- Se autoriza a BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO 3674/2020, condominio horizontal habitacional tipo residencial alto denominado comercialmente "ALBORADA V", en el lote 1 resultante de la subdivisión que se autoriza en el presente con superficie de 5,133.95 m2 (cinco mil ciento treinta y tres punto noventa y cinco metros cuadrados), ubicado en la Calle Mariano Matamoros número 1025, Barrio La Concepción, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, conforme al plano de Fusión, Subdivisión y Condominio que forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS			
Número de área privativa	Superficie	Uso de suelo	Número de viviendas
1	122.18	Habitacional	1 Vivienda
2	121.01	Habitacional	1 Vivienda
3	121.12	Habitacional	1 Vivienda
4	121.22	Habitacional	1 Vivienda
5	121.29	Habitacional	1 Vivienda
6	174.30	Habitacional	1 vivienda
7	145.41	Habitacional	1 Vivienda
8	136.41	Habitacional	1 Vivienda
9	120.55	Habitacional	1 Vivienda
10	120.55	Habitacional	1 Vivienda
11	149.79	Habitacional	1 Vivienda
12	136.41	Habitacional	1 Vivienda
13	120.55	Habitacional	1 Vivienda
14	120.55	Habitacional	1 Vivienda
15	136.15	Habitacional	1 Vivienda
16	125.65	Habitacional	1 Vivienda
17	125.65	Habitacional	1 Vivienda
18	125.65	Habitacional	1 Vivienda
19	125.65	Habitacional	1 Vivienda
20	200.15	Habitacional	1 Vivienda
21	125.65	Habitacional	1 Vivienda
22	125.65	Habitacional	1 Vivienda
23	125.65	Habitacional	1 Vivienda

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS			
Número de área privativa	Superficie	Uso de suelo	Número de viviendas
24	125.65	Habitacional	1 Vivienda
TOTAL	3,171.84	Habitacional	24 Viviendas

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES	
ÁREAS COMUNES	SUPERFICIE TOTAL.
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,562.20 m2
ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	80.00 M2
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN "A"	240.96 m2
ÁREA VERDE "B"	63.45 m2
CASETA DE VIGILANCIA	4.50 m2
CONTENEDORES DE BASURA	6.00 m2
TABLERO DE CONTROL ELÉCTRICO	5.00 m2
TOTAL.	1,962.11 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	3,171.84 m2
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,562.20 m2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	80.00 m2
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN "A" y "B"	304.41 m2
CASETA DE VIGILANCIA	4.50 m2
CONTENEDORES DE BASURA	6.00 m2
TABLERO DE CONTROL ELÉCTRICO	5.00 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	5,133.95 m2
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS.	24 ÁREAS PRIVATIVAS
NÚMERO DE VIVIENDAS.	24 VIVIENDAS
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO P/VISITAS.	6 CAJONES

QUINTO. - El plano de Fusión, subdivisión y Condominio anexo autorizado, forma parte integral de la presente autorización.

SEXTO. - Los lotes resultantes de la presente autorización se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

ZONA HABITACIONAL DENSIDAD H200.	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de	San Mateo Atenco
Zona	Habitacional Densidad H-200
Clave	H-200.
Uso	Habitacional mezclado con actividades terciarias y secundarias.
Densidad de Vivienda	Cincuenta por cada hectárea.
Altura	3 niveles o 9.00m sobre el nivel de banquetta sin incluir tinacos.
Superficie mínima sin construir	30% de la superficie del predio.
Coefficiente de Utilización del Suelo	2.10 veces la superficie del predio.
Superficie Máxima de desplante	70 % de la superficie del predio.
Superficie mínima del lote	120 m2.

Frente mínimo	7.00 m.
Cajones de estacionamiento	Hasta 120 m2 un cajón por vivienda; De 121 a 250 m2 dos cajones por vivienda; 251 a 500 m2 tres cajones por vivienda. Más de 501.00 m2 cuatro cajones por vivienda.

SÉPTIMO.- De las obligaciones que adquiere el titular

OCTAVO: De los Derechos:

- I. Que deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización de la Fusión por la cantidad de \$2,787.18 (dos mil setecientos ochenta y siete pesos 18/100 M.N.), de conformidad con el artículo 145 fracción I 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 haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Que deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización de subdivisión por la cantidad de \$4,846.65 (cuatro mil ochocientos cuarenta y seis pesos 65/100 m.n.) de conformidad con el artículo 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, vigente. Una vez que acredite el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- III. Que deberán cubrir los derechos que se generan por la autorización del Condominio por la cantidad de \$177,361.56 (ciento setenta y siete mil trescientos sesenta y un pesos 56/100 M.N.), de conformidad en el Artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, una vez que acredite 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.

NOVENO.- De la Publicación y Protocolización

- I. Con fundamento en los artículos 100 fracción VI, inciso A), 108 fracción VI, inciso A) y 114, fracción VI, incisos A) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 31 fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México deberá protocolizar la autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con su plano respectivo, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo término a la Secretaría, así como publicar la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, en un plazo de treinta días a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo plazo.

DECIMO. - De las Donaciones

- I. De conformidad con los artículos 5.38 fracción X, inciso A), 5.42 fracción III del libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V inciso E), VI inciso C), 60, 100 fracción VI, inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá ceder a título gratuito, áreas de donación al Municipio y al Estado en un plazo no mayor a seis meses contados a partir de que surta sus efectos la presente autorización de la siguiente manera:

DONACIÓN	NO. DE LOTES	M2/LOTE	TOTAL
Municipal	25	15	375.00 m2
Estatal		10	250.00 m2

- II. Con fundamento en el artículo 5.41 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, artículo 100 fracción VI inciso C, artículo 59 último Párrafo, artículo 55 fracción VI, inciso A del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Titular de la autorización deberá suscribir el contrato de donación con el Estado para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación, 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

bien, en el mismo plazo cumplir esta obligación por medio del valor económico de las áreas de donación al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo del Equipamiento Urbano Regional.

- III. El valor de las áreas de donación será calculado a través del estudio de valores unitarios del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM), que deberá presentar el solicitante a la Dirección General o a la Dirección Regional Valle de Toluca.

DECIMO PRIMERO.- De los Equipamientos

- I. De conformidad con los artículos 5.38 fracción X, inciso A) segundo párrafo, 5.42 fracción III del libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V inciso D), VI inciso B) , 60, 100 fracción VI, inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá construir o realizar el pago sustitutivo de obras de equipamiento de carácter municipal y regional en un plazo no mayor a seis meses contados a partir de publicación de la presente en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" de la siguiente manera:

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL			
CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR m ²	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de cuatro aulas con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m² y de 484.00 m² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	12.100 m²	\$6,583.80	\$79,663.98
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m² y de 1,728.00 m² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	43.200 m²	\$6,912.97	\$298,640.30
Jardín vecinal de 4,000 m² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	100.00 m²	\$493.02	\$49,302.00
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m² de superficie por cada 1,000 viviendas previstas.	200.00 m²	\$566.76	\$113,352.00
TOTAL			\$540,958.28

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL			
CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR m ²	COSTO DIRECTO TOTAL
Obras de equipamiento urbano regional en 250 m² de construcción.	6.250 m²	\$7,491.04	\$46,819.02

DÉCIMO SEGUNDO.- De las Obras de urbanización al interior del condominio

- I. Conforme al artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar por lo menos las siguientes obras de urbanización al interior del condominio:
- A). Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
 - B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para 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 todas las tipologías de condominio las instalaciones deberán ser ocultas.

- II. Obras De Infraestructura Primaria. - Suministro de Agua Potable, Descarga De Aguas Negras Y Pluviales. Deberán realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al condominio, con base en la factibilidad de servicios otorgada.
- III. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores de 2.20 metros y en los de habitacional campestre con setos o árboles
- IV. Con base en lo establecido en el artículo 114 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se les fija un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presenten a la Dirección General de Operación y Control Urbano la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes, de las obras de urbanización y de infraestructura establecidas en el presente Acuerdo.
- V. Con fundamento en el artículo 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar la autorización para iniciar la ejecución de las obras de urbanización, de equipamiento urbano y enajenación de áreas privativas dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", asimismo el titular de la autorización deberá requerir la apertura de bitácora correspondiente dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha de autorización de inicio de las obras de urbanización.
- VI. 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.
- VII. Con fundamento en el artículo 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.
- VIII. Con fundamento en el artículo 114 fracción IX, del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, al solicitar el inicio de obras de urbanización al interior del condominio el titular de la autorización deberá garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento en su caso, por medio de una Fianza 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 estimado asciende a la cantidad de \$1,832,662.35 (un millón ochocientos treinta y dos mil seiscientos sesenta y dos pesos 35/100 m.n.)

DÉCIMO TERCERO .- De la supervisión de Obras de Urbanización.

- I. De acuerdo a lo establecido por 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 \$36,653.24 (treinta y seis mil seiscientos cincuenta y tres pesos 24/100 m.n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización y obras de equipamiento al interior del desarrollo, a razón del 2% 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 Urbana.

DÉCIMO CUARTO. - De la entrega de las Obras de Urbanización y Fianza de Vicios Ocultos.

- I. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20 % del valor de las obras y por un período 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 establecen los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 114 fracción IX y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

- II. Esta fianza se constituirá con base en el valor que tengan dichas obras al momento de su entrega, la cual se actualizará anualmente y será para garantizar que las obras se construyan sin defectos ni vicios ocultos. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, le corresponderá cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.
- III. Con fundamento en el artículo 110, último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización al interior de los condominios deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada, por el Titular de la autorización al comité de administración 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.
- IV. Con fundamento en el artículo 5.38, fracción X, inciso o, del Código Administrativo del Estado de México deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios públicos de suministro de agua potable, drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura del desarrollo, a los adquirientes de las viviendas del desarrollo autorizado, desde que se haya autorizado la enajenación de lotes, hasta la fecha en que sean concluidas y entregadas al municipio correspondiente, en forma parcial o total las obras de infraestructura y urbanización necesarias para la prestación de dichos servicios, en caso de entrega parcial seguirá prestando tales servicios de forma proporcional.

DÉCIMO QUINTO .- De los permiso de enajenación promoción y publicidad del condominio.

- I. De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 114 fracción VI, inciso D), numeral 6, 116 y 117, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se les hace del conocimiento a **BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO 3674/2020**, que deberá obtener de la Dirección Regional Valle de Toluca los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como, su promoción y publicidad, lo cual podrá solicitar una vez que cuente con la apertura de bitácora de las obras de urbanización y equipamiento, el primer permiso por el cincuenta por ciento al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el veinticinco por ciento, cuando se tenga concluido el setenta y cinco por ciento de las obras señaladas, y el último permiso de venta por el veinticinco por ciento restante se otorgará, cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización; así como infraestructura primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización del condominio.
- II. La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público respectivo deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.
- III. 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 correspondan los accesos viales respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- IV. 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 conformidad con el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y 116 fracción I, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del

desarrollo, deberá ser previamente aprobada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra por conducto de la Dirección Regional Valle de Toluca.

- V. Deberán insertar en los actos o contratos de traslado del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de su autorización, de conformidad con el artículo 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México y 116 fracción I, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo y de los planos del Condominio.

DÉCIMO SEXTO. - 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, en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

DÉCIMO SÉPTIMO.- Quedan obligados formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente Acuerdo, así como el condominio consignado en los Planos del Condominio, anexo a esta autorización.

DÉCIMO OCTAVO.- Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D), numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020**, 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, Reglamento del Libro Quinto y otras disposiciones jurídicas.

DECIMO NOVENO. - El presente Acuerdo de autorización no habilita a sus titulares 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.

VIGÉSIMO. - Previo al uso y aprovechamiento de los lotes se deberán obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan.

VIGÉSIMO PRIMERO. - El presente Acuerdo de autorización del **condominio** horizontal habitacional de tipo residencial alto denominado comercialmente "ALBORADA V", ubicado en la calle Mariano Matamoros número 1025, Barrio La Concepción, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México; surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su publicación en el periódico oficial "Gaceta de Gobierno", y tendrá vigencia de un año contado a partir de la notificación del presente Acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

VIGÉSIMO SEGUNDO. - 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.

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

A u t o r i z a . Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca.- Rúbrica.

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas. - Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. José María Torres Alcántara. - Residente Local Lerma
Folio: 4581/2021 y 6684/2021
Expediente: DRVT/RLL/030/2021.
*jmta