

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

*Al margen Escudo del Estado de México.*

<b>LUGAR DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.</b>
<b>Número de autorización:</b>	<b>22400105050000T/0048/2021.</b>
<b>Fecha:</b>	<b>09 DE DICIEMBRE DE 2021.</b>
<b>Expediente:</b>	<b>DRV/RLA/039/2021.</b>
<b>Municipio:</b>	<b>ATLACOMULCO, MÉXICO.</b>
<b>Autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "El Madroño".</b>	

**C. María del Rosario Velázquez Ordoñez.**

**Domicilio: Calz. Las Fuentes, número 401, colonia Las Fuentes**

**Municipio de Atlacomulco, Estado de México.**

**Email: sellaesa@msn.com**

**Teléfono: 71 21 59 92 24**

**P r e s e n t e.**

En atención a su solicitud del 12 de octubre del presente año, con número de expediente DRV/RLA/039/2021, la cual cuenta con oficio de prevención número 22400105050001T/025/2021 del 14 de octubre de 2021, notificado el 30 de noviembre de 2021, misma que da contestación el día 01 de diciembre de 2021, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio, 8 áreas privativas, para el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación:</b>	<b>Calle Venustiano Carranza, número oficial 102</b>
<b>Colonia o localidad:</b>	<b>Isidro Fabela</b>
<b>Municipio:</b>	<b>Atlacomulco, Estado de México.</b>
<b>Superficie:</b>	<b>1,778.62 m<sup>2</sup>.</b>
<b>Condominio de tipo:</b>	<b>Medio.</b>

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, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de Septiembre del 2020, así como sus reformas y adiciones publicadas en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 07 de julio de 2021 ; 1, 3, 4, 6, 8, 10, 109, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno de fecha 1 de septiembre de 2020 y su reforma publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 05 de julio de 2021; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10 fracción XXVI, 13 fracciones II y III, 14 fracción I, 15 fracción VII, 16 fracción I y 17 fracción I, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano de fecha 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 presenta formato único de solicitud de autorización de Condominio horizontal habitacional de tipo medio, para 8 áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número **DRV/RLA/039/2021**, del 12 de octubre de 2021, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante Escritura Pública número 16415 (dieciséis mil cuatrocientos quince), del 24 de agosto de 2005, pasada ante la Fe de la Licenciada

Norma Vélez Bautista, Titular de la Notaría Pública número 83 del Estado de México, con residencia en Atlacomulco, donde se hace constar el contrato de Donación Pura y simple de bien inmueble que celebran como donantes los señores María Concepción Ordoñez Valle de Velázquez y Valente Velázquez Quintana y como donataria la señora María del Rosario Velázquez Ordoñez, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, oficina registral de Atlacomulco, libro 1°, sección primera, partida 114, volumen 111, del 16 de febrero de 2006.

- III. Que la C. María del Rosario Velázquez Ordoñez se identifica con credencial para votar número IDMEX1302871282 y vigencia al año 2025, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Territorial y Ambiental del H. Ayuntamiento de Atlacomulco, mediante Licencia de uso de suelo número DDUTYA/LUS/346/2020, del 26 de noviembre de 2020, emitió las normas para condominio habitacional, en donde se señalan las siguientes normas para el predio identificado con la clave catastral número 024 01 170 20 00 0000, ubicado en Calle Venustiano Carranza, número oficial 102, Colonia Isidro Fabela, Municipio de Atlacomulco, Estado de México:

<b>Normas para aprovechamiento del predio</b>	
<b>Plan Municipal de Desarrollo Urbano de</b>	<b>Atlacomulco</b>
<b>Zona</b>	<b>Habitacional Densidad 200</b>
<b>Clave</b>	<b>H200A</b>
<b>Número máximo de viviendas</b>	<b>50 viviendas por hectárea</b>
<b>Altura máxima de construcción (sin incluir tinacos)</b>	<b>4 niveles o 12.00 metros sobre el nivel de desplante</b>
<b>Coficiente de ocupación del suelo</b>	<b>70% de la superficie del predio.</b>
<b>Coficiente de utilización del suelo</b>	<b>2.8 veces la superficie del predio.</b>
<b>Superficie sin construir</b>	<b>30% de la superficie del predio.</b>
<b>Superficie de lote mínimo</b>	<b>120.00 m<sup>2</sup></b>
<b>Frente mínimo</b>	<b>7.00 metros lineales.</b>
<b>Cajones de estacionamiento</b>	<b>Hasta 120 m<sup>2</sup> por vivienda un cajón; de 121 a 250 m<sup>2</sup> por vivienda dos cajones; de 251 a 500 m<sup>2</sup> por vivienda, tres cajones.</b>

- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Territorial y Ambiental del H. Ayuntamiento de Atlacomulco, expidió la constancia de Alineamiento y número oficial DDUTYA/CAMTO/024/346/2020 del 20 de noviembre de 2020, para el predio con una superficie de 1,778.62 m<sup>2</sup> y clave catastral número 024 01 170 20 00 0000, ubicado en Calle Venustiano Carranza, número 102, Colonia Isidro Fabela, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, misma que señala una restricción absoluta de construcción por paso de vialidad local de 12.00 metros de sección, de acuerdo al plan municipal de Desarrollo Urbano, plano de vialidades y restricciones E-3.
- VI. Que presenta Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes del predio con una superficie de 1,778.62 m<sup>2</sup>, ubicado en Calle Venustiano Carranza, número 102, Colonia Isidro Fabela, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de El Oro, con el folio real electrónico 00005027, trámite 41839 del 21 de junio de 2021, en donde se menciona que el predio no reporta gravámenes.
- VII. Que presenta Constancia de Factibilidad de dotación de servicios número ODAPAS/DG/3354/03/2021, del 09 de marzo de 2021, signada por el Ing. José Maximiliano Plata Monroy, Director General del O.D.A.P.A.S. del Municipio de Atlacomulco, Estado de México, donde hace constar si existe factibilidad del servicio de agua potable para el predio que considera el condominio en 8 lotes, únicamente por el frente de este que da a la calle Venustiano Carranza, donde existe red de agua potable, punto en el que se podrá interconectar la nueva red que servirá el suministro a los lotes resultantes del condominio; sin embargo, ésta Descentralizada no cuenta con la asignación del volumen de agua necesario para garantizar el suministro a éstos, por lo que se condiciona al interesado a obtener un volumen de agua por 2,117 m<sup>3</sup> anuales y realizar los trámites necesarios ante la dependencia que corresponda a efecto de integrarlos al título de asignación número 08MEX160187/12HMDL19. Así mismo, corresponde al interesado realizar sobre la calle resultante del condominio, la introducción de la red de agua potable e instalación de las tomas domiciliarias, infraestructura con la que se servirá el suministro en cada lote. Previo a la introducción de la infraestructura, el interesado

deberá presentar el proyecto al organismo operador, para su revisión y en su caso la autorización. Si existe factibilidad del servicio sanitario de drenaje sanitario para el predio que considera el condominio en 8 lotes, únicamente por el frente de este que da a la calle Venustiano Carranza, donde existe red de alcantarillado sanitario, punto en el que se podrá interconectar la nueva red que dará servicio a los lotes resultantes del condominio que se pretende, mediante la cual se realizará la incorporación a la red de atarjeas; sin embargo se condiciona al interesado a realizar sobre la calle resultante del condominio, la introducción de la red de alcantarillado sanitario e instalación de descargas sanitarias, estas últimas a base de tubería corrugada, infraestructura con la que serán desalojadas las aportaciones de agua residual de cada lote.

- VIII.** Que presenta convenio para la autorización de la constancia de factibilidad del servicio de agua potable y drenaje para el predio a nombre de María del Rosario Velázquez Ordoñez, ubicado en calle Venustiano Carranza, número 102, colonia Isidro Fabela, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, con clave catastral 024 01 170 20 00 0000, con una superficie de 1,778.62, donde se realiza el trámite de condominio para 8 viviendas de tipo medio, que celebran por una parte el organismo público descentralizado para la prestación de los servicios de agua potable alcantarillado y saneamiento del municipio de Atlacomulco, representado en este acto por el Ing. José Maximiliano Plata Monroy y L.C. Agustín Mendoza Martínez, en su carácter de Director General y Director de Administración y Finanzas respectivamente, a quienes en lo sucesivo se les denominará "El organismo", y por la otra parte la C. María del Rosario Velázquez Ordoñez, titular del predio descrito con antelación y a quien en lo sucesivo se le denominará "el usuario"; donde el usuario se compromete a:
- Conseguir y transferir de manera gratuita y definitiva un volumen anual de 2,117 m<sup>3</sup> de agua potable, con el cuál se garantizará el suministro de agua al desarrollo en proceso.
  - Se compromete a realizar los trámites necesarios para la instalación de servicios de agua potable y drenaje ante las oficinas administrativas de este organismo operador.
- IX.** Que presenta constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica, emitida mediante oficio PLA-ATL-395-2021, del 09 de junio de 2021, signada por el Ing. Cristóbal Ricardo Rodas Pinto, Jefe del Departamento de Planeación Zona Atlacomulco, División Centro Sur, de la Comisión Federal de Electricidad, donde informa que es factible suministrar el servicio de energía eléctrica para ocho viviendas en el domicilio ubicado en la Calle Venustiano Carranza, Número 102, Colonia Isidro Fabela, municipio de Atlacomulco, Estado de México.
- X.** Que presenta plano en original y medio magnético que contiene entre otros: situación original del inmueble en que se desarrollará el condominio, la distribución proyectada de áreas privativas y comunes, así como las restricciones y afectaciones federales, estatales y municipales en su caso.

Por lo anterior, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 109, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, emite el siguiente:

#### A C U E R D O

- PRIMERO.** - Se autoriza a la **C. María del Rosario Velázquez Ordoñez, el condominio horizontal habitacional tipo medio** para que en el predio con superficie de **1,778.62 m<sup>2</sup> (MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, SESENTA Y DOS CENTÍMETROS)**, ubicado en Calle Venustiano Carranza, número oficial 102, Colonia Isidro Fabela, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 8 viviendas, conforme al plano del Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

#### DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS.

Área Privativa	Superficie Total (m <sup>2</sup> )	Superficie de restricción (m <sup>2</sup> )	Superficie Útil (m <sup>2</sup> )	Uso	Número de viviendas
Área privativa 1	139.78	8.33	131.45	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
Área privativa 2	124.80	0.00	124.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
Área privativa 3	124.80	0.00	124.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
Área privativa 4	124.80	0.00	124.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA

Área privativa 5	124.80	0.00	124.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
Área privativa 6	124.80	0.00	124.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
Área privativa 7	124.80	0.00	124.80	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
Área privativa 8	141.60	4.14	137.46	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
<b>TOTAL</b>	<b>1,030.18</b>	<b>12.47</b>	<b>1,017.71</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>8 VIVIENDAS</b>

**DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES**

USO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
VIALIDAD PRIVADA "A"	604.10 m <sup>2</sup>
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN A.V.R.U.C. "B"	101.65 m <sup>2</sup>
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS "C.E.V"	37.50 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES</b>	<b>743.25 m<sup>2</sup></b>

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO**

<b>SUPERFICIE DEL LOTE</b>	<b>1,778.62 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE ÚTIL DE ÁREAS PRIVATIVAS	1,017.71 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA "A"	604.10 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN A.V.R.U.C "B"	101.65 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS "C.E.V."	37.50 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	1,760.96 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN	17.66 m <sup>2</sup>
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS.	8 VIVIENDAS
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS "C.E.V."	3 CAJONES

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

- Que deberán cubrir los derechos que se generan por la autorización del Condominio (8 áreas privativas) por la cantidad de **\$7,528.08 (SIETE MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS 08/100 MONEDA NACIONAL)**, 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.
- Con fundamento en el artículo 114 fracción VI incisos A) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá inscribir el presente Acuerdo y el Plano Único de Condominio en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de su emisión, previa publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo no mayor de 30 días a partir de la emisión del presente, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de ambas obligaciones en los plazos indicados.

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.

- Con fundamento en los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al desarrollo serán:

**I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

- 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 correspondiente.
- 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 desarrollo de tipo medio, residencial y residencial alto 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.

4. 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, infraestructura, de equipamiento urbano y enajenación de áreas privativas señaladas en la autorización del condominio, dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar con:
  - A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio.
  - B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar.
  - C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas.
  - D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México.
  - E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer.
  - F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral.
  - G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
5. 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 2.20 metros.
6. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D), numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

**TERCERO.-** 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 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.

**CUARTO.-** Las obras de urbanización al interior del condominio 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, de conformidad con lo establecido por el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**QUINTO.-** 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, será conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras.

**SEXTO.-** Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y de equipamiento, otorgará 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 **\$1,976,776.05 (UN MILLON NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS, 05/100 M.N.)**. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva.

**SÉPTIMO.-** 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 **\$39,535.52 (TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS, 52/100 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% (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 **\$1,976,776.05 (UN MILLON NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS, 05/100 M.N.)**.

De igual forma y según sea el caso, pagará el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades competentes, ante quien deberá acreditar dicho pago, así como a esta Dependencia.

**OCTAVO.-** Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del municipio de Atlacomulco, Estado de México, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo 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.

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.

**NOVENO.-** Con fundamento a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México y a los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la **C. María del Rosario Velázquez Ordoñez**, que deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos respectivos para iniciar la enajenación, promoción y publicidad, así como la venta de las áreas privativas del condominio de cualquier parte o sección del desarrollo, se podrá solicitar junto con el inicio de las obras de urbanización del condominio, la secretaria otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e 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 faltante, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización del condominio, la autorización de enajenación, no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y energía eléctrica.

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.

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO. -** Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI incisos a) y b) del Código Administrativo del Estado de México, serán **solidariamente responsables** del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización, los titulares 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 PRIMERO. -** Deberá 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 del plano que forman parte integral de la autorización del Condominio.

**DÉCIMO 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, 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 General de Operación Urbana.

**DÉCIMO**

**TERCERO. -** Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente Acuerdo, así como el condominio consignado en el plano anexo a esta autorización.

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 adquirentes 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 o la sociedad de condóminos según corresponda, 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**

**CUARTO. -** 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 la **C. María del Rosario Velázquez Ordoñez**, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, 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.

**DÉCIMO**

**QUINTO. -** 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**

**SEXTO. -** Previo al uso y aprovechamiento de los lotes, se deberán obtener las licencias municipales de construcción, permisos y demás autorizaciones federales, estatales o municipales que correspondan.

**DÉCIMO**

**SÉPTIMO.-** El presente Acuerdo de autorización del **condominio horizontal habitacional de tipo medio**, ubicado en Calle Venustiano Carranza, número 102, Colonia Isidro Fabela, Municipio de Atlacomulco, 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.

**DÉCIMO**

**OCTAVO. -** 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.

**DÉCIMO**

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

**Autoriza.- 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.  
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.  
Residencia Local Atlacomulco.  
Folio 5502/2021, 6629/2021.  
DRV/T/RLA/039/2021.  
DNSH/SSM