

Al margen Escudo del Estado de México.

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:	22400105050000T/032/2023
LUGAR DE EXPEDICIÓN:	TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO
FECHA:	13 DE MARZO DE 2023
EXPEDIENTE:	DRV/T/RLL/044/2022
AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO MEDIO DENOMINADO “CONDOMINIO ATIZAPÁN”	

Terracerías y Edificaciones Mexiquenses, S.A. de C.V.,
Calle del Hueso No. 113, Colonia Libertad, Municipio de Atizapán, Santa Cruz, Estado de México.

Email: tem010330@hotmail.com

Teléfono: 728 285 25 26.

P r e s e n t e.

En atención a su escrito recibido el 10 de marzo de 2023, relativo al expediente número DRV/T/RLL/044/2022, para la autorización del condominio horizontal habitacional tipo medio denominado “Condominio Atizapán”, para 29 áreas privativas con 29 viviendas, en un predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Calle del Hueso No. 113.
Colonia o Localidad	Colonia Libertad
Municipio	Atizapán, Santa Cruz, Estado de México
Superficie	5,312.00 m ²
Condominio de tipo	Medio

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 1.1 fracción IV, 1.2, 1.4, 1.8 y 1.10, del Libro Primero del Código Administrativo del Estado de México; 28 y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I; 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.38 fracción VIII, 5.47, 5.49 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 130, 132, 133, 134, 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en la Gaceta del Gobierno el 01 de septiembre del 2021, así como sus reformas y adiciones publicado el 07 de julio del 2022; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 21 de diciembre de 2022; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano Capítulo VII “Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa”, “Dirección Regional Valle de Toluca”, y “Residencias Locales” y;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional tipo medio, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/T/RLL/044/2022, de fecha 08 de noviembre de 2022, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que presenta escrito del 08 de noviembre de 2022, donde el C. Guillermo García Sánchez en su carácter de apoderado legal, declara bajo protesta de decir verdad que todos los datos que se presentan para integrar el expediente del trámite de condominio son verdaderos.
- III. Que mediante el Instrumento número 20,488, Volumen CDXVIII, del 30 de marzo de 2001, ante la fe del Licenciado Gabriel M. Ezeta Moll, titular de la notaría pública número 15 del Estado de México, se hace constar la constitución de la Empresa Mercantil denominada “Terracerías y Edificaciones Mexiquenses”, Sociedad Anónima de Capital Variable, la cual fue inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito de Toluca, Estado de México, en el Libro Primero, Sección Comercio, Volumen 40, Partida 192, del 30 de abril de 2001.

- IV. Que el C. Guillermo García Sánchez, acredita su personalidad como Apoderado Legal de la empresa Terracerías y Edificaciones Mexiquenses, S. A. de C.V., con poder para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Riguroso Domino, contenido en el Instrumento número 34,417, Volumen 1,471 Ordinario, del 24 de marzo de 2020, ante la fe del Doctor en Derecho Carlos César Augusto Mercado Villaseñor, titular de la Notaría Pública número 87 del Estado de México, la cual fue inscrita en el Registro Público de Comercio de Toluca, Estado de México, en el Folio Mercantil Electrónico número 5723, del 11 de septiembre de 2020.
- V. Que el C. Guillermo García Sánchez, se identifica con copia de la credencial para votar número IDMEX1969976629, con vigencia al año 2029, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- VI. Que la empresa Terracería y Edificaciones Mexiquenses, S.A. de C.V. acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante el Instrumento número 63,435, Volumen 1,075, del 23 de octubre de 2018, otorgada ante la fe de la Notaría Pública número 15 del Estado de México, Maestra en Derecho Evelyn del Rocío Lechuga Gómez, donde se hace constar el Contrato de Compraventa, respecto del predio con una superficie de 5,312.00 m2 (Cinco mil trescientos doce punto cero metros cuadrados), el cual fue inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tenango del Valle, bajo el Folio Real Electrónico número 00022416, trámite 71050, del 09 de enero de 2019.
- VII. Que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Atizapán, Santa Cruz, Estado de México, expidió la Licencia de Uso de Suelo, número 013/M08/2022, del 22 de agosto de 2022, que señala un uso general del suelo Habitacional Densidad 100, clave H-100A, con un lote mínimo con una superficie mínima de 60.00 metros cuadrados, frente mínimo de 3.50 metros lineales, para cada área privativa, superficie mínima sin construir: 20%, superficie máxima de desplante: 80%, altura máxima de construcción: 2 niveles o 6 metros e intensidad máxima de construcción: 1.6 veces la superficie del predio.
- VIII. Que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Atizapán Santa Cruz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Folio número DU/AL-006/2022, del 14 de marzo de 2022, en donde se contempla una restricción de construcción por vialidad, por el frente del predio con la Calle del Hueso, asignándole el número oficial 113 de dicha vía pública.
- IX. Que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Atizapán, Santa Cruz, mediante el oficio número MASC/PM/DOPyDU/DU-0215/2022, del 10 de octubre de 2022, en el que se señala que los servicios de agua potable y de descargas de aguas residuales, son factibles para las 29 viviendas del condominio en el predio en la ubicación mencionada.
- X. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tenango del Valle, expidió el Certificado de Libertad y/o Existencia de Gravámenes, con el folio real electrónico 00022416, trámite número 118242, del 07 de noviembre de 2022, en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes sobre el predio materia de este acuerdo.
- XI. Que mediante el oficio número OAS-DPL-ZT-765/2022, del 03 de noviembre de 2022, el Departamento de Planeación y Construcción de la División de Distribución Valle de México Sur zona Tenango, perteneciente a la Comisión Federal de Electricidad (CFE), emitió la factibilidad del servicio de energía eléctrica para el condominio horizontal habitacional en cuestión.
- XII. Que presenta el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, integrado en el plano único de condominio horizontal habitacional tipo medio, así como la localización del predio original en una imagen satelital de la zona.
- XIII. Que presenta el plano en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 113 fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- XIV. Que presenta **1 plano arquitectónico** del condominio con fundamento en el artículo 114 fracción V, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

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

ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza a la empresa Terracería y Edificaciones Mexiquenses, S.A. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado comercialmente “Condominio Atizapán”, en un predio con una superficie de 5,312.00 m² (Cinco mil trescientos doce cero metros cuadrados), ubicado en la Calle del Hueso No. 113, Colonia Libertad, municipio de Atizapán, Santa Cruz, Estado de México, para el desarrollo de 29 áreas privativas, para 29 viviendas, conforme al plano único de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO		
LOTE	SUPERFICIE EN M².	USO DE SUELO
Único	5,312.00	Habitacional

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS			
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M².	USO DE SUELO	No. DE VIVIENDAS
Área Privativa 1	99.64	Habitacional	1
Área Privativa 2	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 3	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 4	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 5	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 6	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 7	98.34	Habitacional	1
Área Privativa 8	116.47	Habitacional	1
Área Privativa 9	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 10	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 11	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 12	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 13	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 14	124.33	Habitacional	1
Área Privativa 15	107.68	Habitacional	1
Área Privativa 16	109.05	Habitacional	1
Área Privativa 17	74.04	Habitacional	1
Área Privativa 18	82.86	Habitacional	1
Área Privativa 19	99.45	Habitacional	1
Área Privativa 20	100.51	Habitacional	1
Área Privativa 21	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 22	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 23	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 24	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 25	118.39	Habitacional	1
Área Privativa 26	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 27	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 28	89.37	Habitacional	1
Área Privativa 29	89.37	Habitacional	1
TOTAL:	2,739.42	Habitacional	29 viviendas

CUADRO DE ÁREAS COMUNES.	M²
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,457.38
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	444.39
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (C.E.V.)	87.50
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	6.04
SUPERFICIE DE MEDIDORES C.F.E.	1.50
SUPERFICIE DE CONTENEDORES DE BASURA	4.50

SUPERFICIE DE CISTERNA	6.00
SUPERFICIE DE POZO DE ABSORCIÓN	7.53
SUPERFICIE DE CANCHA DE USOS MÚLTIPLES	216.28
TOTAL	2,231.12

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	M ²
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	2,739.42
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,457.38
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	87.50
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN	444.39
SUPERFICIE SERVICIOS (CANCHA USOS MÚLTIPLES, MEDIDORES, CONTENEDORES, CISTERNA, POZO ABSORCIÓN Y CASETA VIGILANCIA)	241.85
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	4,970.54
RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCIÓN	341.46
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	5,312.00
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	29
NÚMERO DE VIVIENDAS	29
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	7

SEGUNDO.- El plano único de condominio anexo autorizado, forma parte integral de la presente autorización.

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

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LAS AREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atizapán, Santa Cruz
Zona:	Habitacional Densidad 100
Clave:	H-100A
Uso del suelo que se autoriza:	Normas de Uso de Suelo para Condominio
Coeficiente de ocupación del suelo:	80% de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	1.6 veces el área del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	20% de la superficie del predio
Altura máxima:	2.00 niveles o 6.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	60.00 m ² de superficie con un frente mínimo de 3.50 metros lineales
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 120 m ² por vivienda/1 cajón; de 121 a 250 m ² por vivienda/2 cajones; de 251 a 500 m ² por vivienda/3 cajones y más de 501 m ² por vivienda/4 cajones.

CUARTO. - Del monto de Derechos:

- I. Con fundamento en los artículos 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y 114 fracción V inciso D) numeral 1 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México se deberán cubrir los derechos por la autorización del Condominio por la cantidad de **\$ 31,588.83 (Treinta y un mil quinientos ochenta y ocho pesos 83/100 m.n.)**. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia, original y copia simple para cotejo, que haga prueba del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. De acuerdo a lo establecido en los artículos 114 fracción V, inciso D), numeral 2, 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, deberá realizar un pago al Gobierno del Estado de México por concepto de derechos de supervisión de las obras de urbanización y equipamiento urbano al interior

del desarrollo a razón del 2% (dos por ciento) del costo directo de dichas obras, lo cual asciende a la cantidad de **\$ 47,976.34 (Cuarenta y siete mil setecientos seis pesos 34/100 m.n.)**.

- III. El titular de la autorización deberá pagar los derechos por el control para el establecimiento del sistema de agua potable y alcantarillado de carácter federal, estatal y municipal según corresponda atendiendo a la legislación vigente exhibiendo a esta autoridad el comprobante correspondiente y copia para su cotejo.
- IV. De igual forma y según el caso, pagará el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quiénes deberá acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

QUINTO. - De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá publicar el presente Acuerdo en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación, en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”,** debiendo informar a la Secretaría del cumplimiento de esta obligación en el mismo.
- II. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México **deberá protocolizar 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 de 90 días contados a partir de la fecha de su notificación** y dar aviso en el mismo término a la Secretaría.
- III. De conformidad con el artículo 111 primer párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el titular de la presente autorización deberá otorgar áreas de donación y construir equipamiento urbano.

De conformidad con los artículos 5.38 fracción X, inciso a) y b), 5.42 fracción III del libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V, VI, 55 fracción VII, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 111 y 114 fracción VI, inciso D) 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 y ejecutar obras de equipamiento de carácter municipal y estatal en un plazo no mayor a **6 meses** contados a partir de que surta sus efectos la presente autorización de la siguiente manera:

A. ÁREAS DE DONACIÓN

DONACIÓN	NO. DE LOTES	M2/LOTE	TOTAL
Municipal	29	17	493.00 m2
Estatal		3	87.00 m2

B. EJECUCIÓN DE OBRAS DE EQUIPAMIENTO

OBLIGACIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL			
CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO X M ²	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de cuatro aulas con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m ² y de 484.00 m ² de construcción por cada 1,000 lotes previstos.	14.0360 M2	\$6,583.80	\$92,410.22
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m ² y de 1,728.00 m ² de construcción por cada 1,000 lotes previstos.	50.1120 M2	\$6,912.97	\$346,422.75

Jardín vecinal de 4,000 m ² de superficie por cada 1,000 lotes previstos.	116.0000 M2	\$493.02	\$57,190.32
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m ² de superficie por cada 1,000 lotes previstos.	232.0000 M2	\$566.76	\$131,488.32
Total	\$627,511.61 (Seiscientos veintisiete mil quinientos once pesos 61/100 m.n.)		

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL			
CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO X M2	COSTO DIRECTO TOTAL
EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL	7.2500 M2	\$7,491.04	\$54,310.07 (Cincuenta y cuatro mil trescientos diez pesos 07/100 m.n.)

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de estas; o por la de ejecutar las obras que determine la Secretaría con opinión favorable del municipio tratándose de equipamiento urbano municipal, a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso.

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 y el de las obras de equipamiento en términos de lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias. El pago respectivo deberá realizarse a la tesorería municipal en el caso que sea a favor del municipio. En el caso de las áreas de donación u obras de equipamiento urbano a favor del Estado deberá depositarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), segundo párrafo, del Código.

- IV.** Con Fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D), el titular de la presente autorización está obligado a otorgar áreas de donación, realizar obras de equipamiento urbano y de urbanización deberán:
- a) Formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación a favor del Estado o municipio ante Notario Público, con la firma del documento correspondiente previo a que se constate en el acta de supervisión el setenta y cinco por ciento del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria;
 - b) Llevar a cabo las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso infraestructura primaria; Sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento urbano en su caso;
 - c) Para la ejecución de las obras deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio y equipamiento;
 - d) Entregar las obras de urbanización y en su caso de equipamiento en el plazo fijado; Obtener de la Secretaría los permisos de venta para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las áreas privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad;
 - e) 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;
 - f) Cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, evaluaciones técnicas de impacto, constancias y documentos que sustenten la autorización y las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, su Reglamento y otras disposiciones jurídicas.

- V. Con fundamento en los artículos 110 fracción II y 114 fracciones VI, inciso D) numeral 2 y VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la autorización **deberá presentar los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes. Dicho plazo no deberá ser mayor a 90 días contados a partir de la fecha en que la autorización surta sus efectos.**
- VI. Con fundamento en el artículo 110 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización de los condominios comprenderán por lo menos las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población.

1. OBRAS DE URBANIZACIÓN AL INTERIOR DEL CONDOMINIO:

- 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 estacionamiento y andadores.
- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I) Señalamiento Vial.

Para todas las tipologías de condominios las instalaciones deberán ser ocultas.

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.

2. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA, SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.

- A) Deberá 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 desarrollo, con base a la factibilidad de los servicios otorgada, mediante oficio número MASC/PM/DOPyDU/DU-0215/2022, del 10 de octubre de 2022, emitida por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Atizapán, Santa Cruz.

SEXTO. - Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 4, VIII, 116 y 117 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, **deberá solicitar el permiso para iniciar la ejecución de las obras de urbanización y enajenación de áreas privativas dentro de los 09 meses siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, la cual se acompañará 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 conjunto urbano, 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, y
- G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.

SÉPTIMO.- Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para la realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento, conforme al programa de obra presentado por el titular de la autorización, no podrá exceder de **18 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización infraestructura y en su caso, de equipamiento**, para que termine y entregue a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano, las obras de urbanización al interior del condominio.

OCTAVO.- Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Titular de la autorización de un condominio está obligado a garantizar la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de equipamiento e Infraestructura Primaria hasta su total conclusión y entrega en el plazo que señale el acuerdo de autorización, así como los vicios ocultos.

La ejecución de obras de urbanización y en su caso de equipamiento urbano en el plazo autorizado se garantizará con Fianza, garantía hipotecaria o ambas, a favor del Estado, por un monto del cien por ciento del valor de las obras. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva y asciende a la cantidad de **\$ 2,398,816.76 (Dos millones trescientos noventa y ocho mil ochocientos dieciséis pesos 76/100 m. n.)**.

Tratándose de garantías hipotecarias, las áreas privativas deberán estar libres de gravámenes y limitaciones, y su valor no podrá ser inferior al monto a garantizar, el cual se determinará conforme al avalúo comercial, emitido por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, con cargo al Titular del desarrollo.

La garantía hipotecaria deberá constituirse ante Notario Público del Estado de México e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de **90 días** contados a partir de la fecha de notificación del acuerdo de autorización.

La Fianza para garantizar la ejecución de las obras se presentará a la Secretaría, con la solicitud de inicio de obras.

NOVENO.- Con fundamento en los artículos 5.38 fracción XIII incisos a), b) y c) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 116, 117 y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Estado de México, el titular de la autorización deberá obtener de la Secretaría los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las áreas privativas del condominio, así como su promoción y publicidad 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, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento de obras de urbanización durante todo el proceso de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva. Los actos traslativos de dominio deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México, quien deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, 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. – Una vez autorizado el inicio de obras, enajenación, promoción y publicidad con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 7, 116 y 130 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el titular requerirá la apertura de bitácora a la Secretaría dentro de los cinco días hábiles posteriores a efecto de que se proceda a abrir la bitácora de supervisión correspondiente notificando de tales actos al titular del desarrollo, al municipio y a las instancias gubernamentales que intervinieron en la integración del expediente físico y en la aprobación de los proyectos de obras del desarrollo. Para los efectos de la supervisión en fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, su titular tendrá la obligación de dar aviso semestralmente, a través de informes del desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, para que se constate la información, debiendo estar firmado por el Director Responsable de Obra y Corresponsable de Obra, asimismo deberá permitir el acceso al desarrollo que se trate y proporcionar a los supervisores estatales y municipales, la información y documentación necesaria para el desempeño de sus funciones. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio que corresponda, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de las obras al momento de su entrega recepción y por un periodo de 2 años; contado a partir de la fecha del acta de entrega de las mismas, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

DÉCIMO**PRIMERO. -**

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría, de conformidad con el artículo 114 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO**SEGUNDO. -**

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

DÉCIMO**TERCERO. –**

El Titular de la autorización, 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 y su Reglamento y otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO**CUARTO. -**

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

DÉCIMO**QUINTO. -**

El presente acuerdo de autorización, surtirá sus efectos legales el día siguiente de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente de la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracciones VIII y IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

DÉCIMO**SEXTO.-**

Deberá insertar en los actos o contratos de traslados del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, 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, de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de condominio.

DECIMO**SÉPTIMO. -**

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, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

DECIMO**OCTAVO. -**

Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de condominio anexo a esta autorización.

DECIMO**NOVENO.-**

Del mismo modo, deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como 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 presente autorización.

VIGÉSIMO. -

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.

VIGÉSIMO**PRIMERO. -**

Previo al uso y aprovechamiento de las áreas privativas resultantes, se deberán obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Libro Quinto 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, 6.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México, 160, 161, 162, 163 del Reglamento de Libro Quinto del Estado de México vigente.

VIGÉSIMO**TERCERO. -**

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

Autoriza.- Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle De Toluca.- Rúbrica.

C.c.p.-Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres. - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de donación
Lic. José María Torres Alcántara. - Residente Local Lerma.
Folio DGOyCU: 1365/2023
Expediente: DRVT/RLL/044/2022.
*jmta