

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A PROMOTORA VIMO, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DENOMINADO COMERCIALMENTE "ESMERALDA 9", UBICADO EN PROL. CALLE OLMOS NÚMERO 1207, BARRIO SAN FRANCISCO, EN EL MUNICIPIO DE SAN MATEO ATENCO, ESTADO DE MÉXICO.

*Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de Toluca.*

<b>NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:</b>	23000105050000T/0039/2023
<b>LUGAR DE EXPEDICIÓN:</b>	TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.
<b>FECHA:</b>	24 DE OCTUBRE DE 2023
<b>EXPEDIENTE:</b>	DRV/T/RLL/050/2023
<b>AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO POPULAR DENOMINADO "ESMERALDA 9"</b>	

Promotora Vimo, S. A. de C.V., Benito Juárez García 1829,  
San Salvador Tizatlalli, Metepec, Estado de México.  
E mail: albertoleonreyes@yahoo.com.mx  
Teléfono: 722 232 6884.  
Presente.

En atención a su solicitud recibida el 18 de octubre de 2023, con número de expediente DRV/T/RLL/050/2022, para obtener la autorización del condominio horizontal habitacional tipo medio denominado "Esmeralda 9", para 29 áreas privativas con 29 viviendas, en un predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Prol. Calle Olmos numero 1207
Colonia o Localidad	Barrio San Francisco
Municipio	San Mateo Atenco, Estado de México
Superficie	4,849.58 m2
Condominio de tipo	Popular

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, 2, 3, 15, 16, 23 fracción VIII, 38 Y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México vigente; 5.1, 5.3 fracción XII y XIV, 5.5 fracción I, 5.7, 5.9 fracción IV, 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, 112, 113, 115, 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 el periódico oficial "Gaceta Del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020 y su modificación del 07 de julio del 2021 y artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracciones I, II y III 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, Capitulo VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa", "Dirección Regional Valle de Toluca", y "Residencias Locales", una vez determinada la competencia de esta autoridad y:

## C O N S I D E R A N D O

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional tipo popular, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLL/035/2023, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que Que Promotora Vimo, S.A. de C.V., presenta escrito de fecha 14 de junio de 2023, en el que menciona bajo protesta de decir verdad que todos los datos y los documentos que se presentan para integrar el expediente del trámite de condominio son verdaderos, firmado por el apoderado legal Licenciado Pablo García García.
- III. Que mediante el Instrumento Número 27,069, Volumen 1,191, del 11 de noviembre de 2011, ante la fe del Maestro en Derecho Carlos César Augusto Mercado Villaseñor, Titular de la Notaría Pública Número 87 del Estado de México, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima Mercantil denominada "Promotora Vimo, S.A. de C.V., la cual fue inscrita en el Instituto de la Función Registral de Toluca, Estado de México, en el Folio Mercantil Electrónico número 46446 \* 12, del 28 de noviembre de 2011.
- IV. Que el Licenciado Pablo García García, acredita su personalidad como Apoderado Legal de la empresa Promotora Vimo, S.A de C.V., mediante la Escritura número 10,751, Volumen 378 Ordinario, Folios 089-091, del 17 de junio de 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Jesús Maldonado Camarena, titular de la Notaría Pública número 132 del Estado de México la cual fue inscrita en el Instituto de la Función Registral de Toluca, Estado de México, en el Folio Mercantil Electrónico número 46446 \* 12, del 08 de agosto de 2014.
- V. Que el C. Pablo García García, se identifica con la credencial para votar número IDMEX1152165483, expedida por el Instituto Federal Electoral, con vigencia al año 2024.
- VI. Que mediante la Escritura Pública número 10,779, Volumen 231 Ordinario, Folios 014-015, del 25 de marzo de 2022, otorgada ante la fe del Notario Público número 118 del Estado de México, Licenciado Enrique Serrano Herrera, la Promotora Vimo, S.A. de C.V., otorga poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración al C. Jesús Alberto León Reyes, con una vigencia de cinco años a partir de la fecha de otorgamiento del instrumento notarial citado.
- VII. Que el C. Jesús Alberto León Reyes, se identifica con la credencial para votar número IDMEX1724914233, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al año 2028.
- VIII. Que Promotora Vimo, S.A. de C.V., Acredita la propiedad del predio mediante el acta notarial número 15,650, volumen 511 ordinario, del 19 de mayo del 2023, realizada ante la fe del Licenciado Enrique Serrano Herrera, Notario Público número 132, del Estado de México, en donde se Protocoliza el oficio de autorización de fusión, subdivisión y plano 22400105050000T/0019/2023 del 10 de febrero de 2023, el cual fue inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo el Folio Real Electrónico número 00066881, trámite 146987, del 23 de junio de 2023.
- IX. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, expidió la licencia de uso de suelo número 108, del 22 de abril de 2023, en la que señala que el predio motivo de este trámite tiene un uso de suelo Habitacional Mezclado con Actividades de Comercio Local al Menudeo, clave H-100, frente mínimo de 4.00 ml, superficie mínima sin construir 20%, superficie máxima de desplante 80%, altura máxima 4 niveles o 12 metros, intensidad máxima de 3.2 veces.
- X. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Constancia de Número Oficial con el Folio Número 279, del 30 de junio de 2022, en donde se señala como número oficial del predio motivo de trámite es el 1207 en Prol. calle Olmos, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- XI. Que presenta Constancia de alineamiento con número de folio 316 del predio ubicado en Prol. calle Olmos, número 1207, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con una superficie de 4,849.58, la cual no contempla restricciones.

- XII.** Que adjunta oficio OPDAPAS/SMA/DG/0251/2023, del 21 de junio del 2023 relativo a la factibilidad de servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial para el inmueble ubicado en Prol. calle Olmos, número 1207, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con una superficie de 4,849.58, para el proyecto de 29 viviendas, emitido por el Organismo Publico Descentralizado de los Servicios de Agua Potable y Saneamiento del municipio de San Mateo Atenco.
- XIII.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, expidió el Certificado de Libertad y/o Existencia de Gravámenes, con el folio real electrónico 00066881, trámite número 148495, del 30 de junio de 2023, en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes sobre el predio materia de este acuerdo.
- XIV.** Que mediante el oficio número OAS-DPL-ZT-382/2022, del 10 de junio 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), donde menciona la factibilidad de este servicio para el proyecto en mención.
- XV.** Que presenta el Plano Topográfico geo referenciado 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.
- XVI.** 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.
- XVII.** Que presenta 3 planos arquitectónicos 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:

#### A C U E R D O

- PRIMERO.** Se autoriza a la persona jurídico colectiva Promotora Vimo, S.A. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado comercialmente "Esmeralda 9", en un predio con una superficie de 4,849.58 m2, ubicado en Prol. calle Olmos número 1207, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para el desarrollo de 29 áreas privativas, 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			
PREDIO O LOTE	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	AFECTACIÓN EN M2	USO
LOTE 1	4,849.58	209.23	HABITACIONAL

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS			
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO DE SUELO	No. DE VIVIENDAS
Área Privativa 1	103.50	Habitacional	1
Área Privativa 2	103.50	Habitacional	1
Área Privativa 3	103.50	Habitacional	1
Área Privativa 4	103.50	Habitacional	1
Área Privativa 5	103.50	Habitacional	1
Área Privativa 6	103.50	Habitacional	1
Área Privativa 7	103.50	Habitacional	1
Área Privativa 8	103.50	Habitacional	1
Área Privativa 9	103.50	Habitacional	1
Área Privativa 10	103.50	Habitacional	1
Área Privativa 11	103.50	Habitacional	1
Área Privativa 12	103.50	Habitacional	1
Área Privativa 13	103.50	Habitacional	1
Área Privativa 14	103.50	Habitacional	1

Área Privativa 15	111.57	Habitacional	1
Área Privativa 16	110.91	Habitacional	1
Área Privativa 17	110.26	Habitacional	1
Área Privativa 18	109.60	Habitacional	1
Área Privativa 19	108.95	Habitacional	1
Área Privativa 20	108.30	Habitacional	1
Área Privativa 21	107.64	Habitacional	1
Área Privativa 22	106.99	Habitacional	1
Área Privativa 23	106.33	Habitacional	1
Área Privativa 24	105.68	Habitacional	1
Área Privativa 25	105.02	Habitacional	1
Área Privativa 26	104.37	Habitacional	1
Área Privativa 27	103.72	Habitacional	1
Área Privativa 28	103.06	Habitacional	1
Área Privativa 29	102.41	Habitacional	1
TOTAL:	3,053.81	Habitacional	29 viviendas

CUADRO DE ÁREAS COMUNES.		M2
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA (A)		1,041.08
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN (B1)		245.54
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN (B2)		310.05
ÁREA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (c)		89.00
ÁREA DE CASITA DE VIGILANCIA Y SERVICIOS (D)		20.61
SUPERFICIE DE MEDIDORES Y TRASFORMADOR (E)		5.23
ÁREA DE ASADOR (F)		20.25
ÁREA DE SALÓN DE USOS MÚLTIPLES (G)		64.01
TOTAL		1,795.77

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO		M2
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS		3,053.81
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA "A"		1,041.08
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "B1" Y "B2"		555.59
ÁREAS DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS "C"		89.00
ÁREA CASITA DE VIGILANCIA Y "D"		20.61
ÁREA DE MEDIDORES Y TRANSFORMADOR "E"		5.23
ÁREA DE ASADOR "F"		20.25
ÁREA DE SALÓN DE USOS MÚLTIPLES "G"		64.01
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO		4,849.58
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO		4,849.58
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 ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	San Mateo Atenco

Zona:	Habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo
Clave:	H-100
Uso del suelo que se autoriza:	Normas de Uso de Suelo para Condominio horizontal
Coefficiente de ocupación del suelo:	80% de la superficie del predio
Coefficiente máximo de construcción	3.20 veces el área del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	20% de la superficie del predio
Altura máxima:	4.00 niveles o 12.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	60.00 m <sup>2</sup> de superficie con un frente mínimo de 4.00 metros lineales
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 120 m <sup>2</sup> por vivienda/1 cajón; de 121 a 250 m <sup>2</sup> por vivienda/2 cajones; de 251 a 500 m <sup>2</sup> por vivienda/3 cajones y más de 501 m <sup>2</sup> 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 \$ 34,597.29 (treinta y cuatro mil quinientos noventa y siete pesos 29/100 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 al interior del desarrollo a razón del 1% lo cual asciende a la cantidad de \$ 12,280.58 (doce mil doscientos ochenta pesos 58/100 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 quién 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 plazo indicado.
- 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 tiempo a la Secretaría.
- III. El titular de esta autorización deberá cubrir todos y cada uno de los derechos establecidos en este acuerdo en el tiempo y forma establecidos lo anterior con fundamento en el artículo 114, fracción VI, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

1. De conformidad con los artículos 5.38 fracciones X inciso a) y 5.50 primer párrafo del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracciones V inciso D) y VI inciso B), y 111 primer párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México está obligado a ceder a título gratuito, áreas de donación al Municipio y al Estado y ejecutar obras de equipamiento urbano de la siguiente manera:

DONACIÓN	NO. DE LOTES	M2/LOTE	TOTAL
Municipal	29	15	435.00 m2
Estatal		3	87.00 m2

2. Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y el artículo 111 de su Reglamento, la obligación de ceder áreas de donación destinadas a equipamiento urbano a favor del Estado, podrán cumplirse previa determinación de la Secretaría, por medio del depósito del valor económico que se determine a través del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGCEM), al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, o a través de la ejecución de obra pública en el lugar y bajo las especificaciones que determine la Secretaría, dentro del mismo municipio, en proporción al valor económico que determine el Instituto, de conformidad con las disposiciones reglamentarias de éste y demás disposiciones jurídicas aplicables o por la de ejecutar las obras que determine la Secretaría con la opinión favorable del municipio, tratándose de equipamiento urbano municipal.
- I. Con fundamento en los artículos 60 y 111 penúltimo párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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 (IGCEM), que deberá presentar el solicitante a esta Dirección Regional. En el caso de que sea a favor del municipio el pago respectivo deberá realizarse a la Tesorería Municipal, en el caso de que sea a favor del estado, deberá aportarse el costo al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, en un plazo no mayor a los seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno". Una vez que se realicen los pagos de referencia deberá presentarse ante esta dependencia original y copias simples para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición.
- II. Se deberá realizar las Obras de Equipamiento Urbano Municipal conforme al Tabulador de Precios Unitarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por la cantidad de \$ 448,622.46 (cuatrocientos cuarenta y ocho mil seiscientos veintidós pesos 46/100 m.n.), el pago correspondiente deberá realizarse a la Tesorería Municipal. En el caso del Equipamiento Urbano Regional deberá aportarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, en un plazo no mayor a los seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno". Una vez que realicen los pagos de referencia se deberá presentar ante esta dependencia original y copias simples para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición.

OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL		
CONCEPTO	CANTIDAD	COSTO
EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO DE CARÁCTER REGIONAL	6.0900 M2 DE CONSTRUCCIÓN	\$ 45,620.46 (cuarenta y cinco mil seiscientos veinte pesos 46/100 M.N.)

- IV. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D), el titular de la presente autorización está obligado a llevar a cabo las obras de urbanización; sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización; para la ejecución de las obras deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio; entregar las obras de urbanización 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; 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; 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, el Reglamento del Libro Quinto y otras disposiciones jurídicas.

- V. 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.
- VI. Que con fundamento en los artículos 110 fracción II y 114 fracción VI, inciso D) numeral 2 y 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 de las obras de urbanización, debidamente aprobadas por las instituciones gubernamentales competentes, las obras de urbanización al interior del condominio serán:
- 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 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.

I. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS 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 desarrollo, en base a la factibilidad de los servicios otorgada, oficio número OPDAPAS/SMA/DG/0251/2023, del 21 de junio de 2023, emitida por la Dirección del organismos público descentralizado para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del municipio de San Mateo Atenco.

- SIXTO. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberán solicitar para iniciar la ejecución de las obras de urbanización y enajenación de áreas privativas dentro de los nueve 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.

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminada. 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, vigilancia, alumbrado público 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.

**SÉPTIMO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente conforme al programa de obra presentado por el titular de la autorización, un plazo de 18 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización, para que terminen y entreguen 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), 117 fracción VIII y 119 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento urbano, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo cuyo monto asciende a la cantidad de \$ 1'722,300.86 (un millón setecientos veintidós mil trescientos pesos 86/100 m.n.). Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva. En el caso de otorgar 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 noventa días, contados a partir de la notificación de la presente autorización, debiendo hacerlo del conocimiento de la Secretaría dentro de los treinta días siguientes.

**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 su Reglamento, se le hace del conocimiento a la persona jurídico colectiva Promotora Vimo, S.A. de C.V., que 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 y equipamiento urbano 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.

**DÉCIMO.** Una vez autorizado el inicio de obras, enajenación, promoción y publicidad con fundamento en el artículo 114 fracción II, 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 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 informar del desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, para que se constate la información, debiendo estar firmado por perito responsable, 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 de San Mateo Atenco, 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 estas, 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.

**DECIMO TERCERO.** El Titular 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.

**DECIMO CUARTO.** El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional tipo popular denominado "Esmeralda 9", ubicado en Prol. calle Olmos número 1207, Barrio San Francisco, 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 del Gobierno", 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 28 y 31, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículos 8 fracciones VIII y IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DECIMO QUINTO.** 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 160, 161, 162, 163 del Reglamento de Libro Quinto del Estado de México vigente.

**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.  
Lic. José María Torres Alcántara. - Residente Local Lerma.  
Folio DGOyCU: 6238/2023  
Expediente: DRVT/RLL/050/2023.  
\*jmta