

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA CIUDADANA MA. DEL ROSARIO REGALADO ROBLES, EL CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO COMERCIALMENTE "LA GIMELA" UBICADO EN LA AVENIDA BUENAVISTA NÚMERO 215, BARRIO SAN MIGUEL, 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.*

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:	23000105050000T/0058/2023
LUGAR DE EXPEDICIÓN:	TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO
FECHA:	25 DE OCTUBRE DE 2023
EXPEDIENTE:	DRV/T/RLL/001/2023
AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL TIPO MEDIO DENOMINADO "LA GIMELA"	

**C. Ma. del Rosario Regalado Robles,**  
**Avenida Ignacio Comonfort número 937,**  
**Colonia La Providencia, municipio de Metepec, Estado de México.**  
**Email; rosarioregalado\_robles@hotmail.com**  
**Teléfono: 55 19 05 13 21.**  
**P r e s e n t e.**

En atención a su escrito recibido el 25 de octubre del 2023, con número de expediente DRV/T/RLL/001/2023, para obtener la autorización del condominio mixto habitacional tipo medio denominado "La Gimela", para 10 áreas privativas con 10 viviendas, en un predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Avenida Buenavista número 215.
Colonia o Localidad	Barrio San Miguel
Municipio	San Mateo Atenco
Superficie	1,425.76 m <sup>2</sup>
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, 23 fracción VIII, 38 y 39 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 XIV, XV y XVI, 5.5 fracción I; 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.38 fracción VIII, 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, 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 el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre del 2021, así como sus reformas y adiciones publicado del 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 habitacional tipo medio, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/T/RLL/001/2023, de fecha 10 de enero de 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 presenta escrito del 10 de enero de 2023, donde la **C. Ma del Rosario Regalado Robles** en su carácter de propietaria, 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 la Ciudadana **Ma. del Rosario Regalado Robles** se identifica con copia de la credencial para votar número IDMEX2133907627, con fecha de vigencia al año 2031, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- IV. Que mediante la Escritura número 41,928, Volumen 2,268, Folios 137 al 140, del 19 de noviembre de 2021, otorgada ante la fe del Notario Público número 103 del Estado de México, Licenciado Víctor Alfonso Varela Velasco, la C. **Ma. del Rosario Regalado Robles** acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización, mediante la Protocolización del oficio de fusión y plano a su nombre, la cual fue inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo el Folio real electrónico número 00065404, trámite 128545, del 30 de marzo de 2022, en el que se anota que la superficie del predio es de **1,425.76 m<sup>2</sup> (Mil cuatrocientos veinticinco punto setenta y seis metros cuadrados)**.
- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, expidió la Autorización de Cambio de Uso de Suelo, del 20 de julio de 2022, que señala un uso general del suelo de Corredor Urbano mezclado con actividades de comercio local al menudeo, clave CRU-167C, con la siguiente normatividad: Lote mínimo con una superficie mínima de 60.00 metros cuadrados, frente mínimo de 4.00 metros lineales, para cada área privativa, superficie mínima sin construir 20% del área del predio, superficie máxima de desplante 80% del área del predio, altura máxima de construcción 4 niveles o 12 metros e intensidad máxima de construcción 3.2 veces el área del predio.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Constancia de Alineamiento expediente No. 553/2022, Folio número 239, del 27 de junio de 2022, en donde se contempla restricción de construcción en el frente del predio con la Avenida Buenavista.
- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Constancia de Número Oficial con el folio número 231, del 02 de agosto de 2022, en donde se señala como número oficial el 215 de la Avenida Buenavista, Barrio San Miguel, municipio de San Mateo Atenco.
- VIII. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (OPDAPAS,) del Municipio de San Mateo Atenco, mediante el oficio número OPDAPAS/SMA/DG/0/08/2022, del 08 de noviembre 2022, señala que los servicios de agua potable y de descargas de aguas residuales, son factibles para las 10 viviendas del condominio denominado "La Gimela", en el predio ubicado en la Avenida Buenavista número 215, Barrio San Miguel, municipio de San Mateo Atenco, con una superficie de 1,425.76 m<sup>2</sup>.
- IX. 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 00065404, trámite número 137068, del 14 de septiembre de 2022, en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes sobre el predio materia de este acuerdo.
- X. Que mediante el oficio número OAS-DPL-ZT-895/2022 del 16 de diciembre 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 habitacional en cuestión.
- XI. Que presenta el Plano Topográfico geo referenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, integrado en el plano único de condominio mixto habitacional tipo medio, así como la localización del predio original en una imagen satelital de la zona.
- XII. 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.
- XIII. 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, 114 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 12 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura), se emite el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Se autoriza a la **C. Ma. del Rosario Regalado Robles** el condominio mixto habitacional de tipo medio denominado comercialmente "La Gimela", en un predio con una superficie de **1,425.76 m<sup>2</sup>**. (**mil cuatrocientos veinticinco punto setenta y seis metros cuadrados**), ubicado en la Avenida Buenavista número 215, Barrio San Miguel, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para el desarrollo de 10 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:

<b>CUADRO DE ÁREAS DEL CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL TIPO MEDIO</b>			
<b>Área Privativa</b>	<b>Superficie en M<sup>2</sup>.</b>	<b>Uso de Suelo</b>	<b>No. de Viviendas</b>
Área Privativa 2	67.26	Habitacional	1
Área Privativa 3	67.26	Habitacional	1
Área Privativa 4	67.26	Habitacional	1
Área Privativa 5	67.26	Habitacional	1
Área Privativa 6	67.26	Habitacional	1
Área Privativa 7	67.26	Habitacional	1
Área Privativa 8	67.26	Habitacional	1
Área Privativa 9	67.07	Habitacional	1
<b>TOTAL:</b>	<b>537.89</b>	<b>Habitacional</b>	<b>08</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS DEL CONDOMINIO VERTICAL</b>					
<b>Área Privativa</b>	<b>Superficie en M<sup>2</sup>.</b>	<b>Cajón Privativo en M<sup>2</sup></b>	<b>Total en M<sup>2</sup></b>	<b>Uso de Suelo</b>	<b>No. de Viviendas</b>
Área Privativa 1A	76.07	12.50	88.57	Habitacional	1
Área Privativa 1B	88.57	12.50	101.07	Habitacional	1
Total	164.64	25.00	189.64	Habitacional	2

<b>Condominio</b>	<b>Superficie</b>	<b>Uso de Suelo</b>	<b>No. de Viviendas</b>
Condominio Horizontal	537.89	Habitacional	8
Condominio Vertical	189.64	Habitacional	2
Total	727.53	Habitacional	10

<b>CUADRO GENERAL DE ÁREAS COMUNES DEL CONDOMINIO VERTICAL</b>			
<b>Nivel</b>	<b>Cubo de Escaleras en m<sup>2</sup></b>	<b>Vacío en m<sup>2</sup></b>	<b>Total</b>
Primer Nivel	7.50	4.55	12.05
Segundo Nivel	7.50	4.55	12.05
Total			24.10

<b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
ÁREA DE VIALIDAD PRIVADA	530.40
ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	25.00
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN	215.81
<b>TOTAL</b>	<b>771.21</b>

<b>DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	727.53
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	530.40
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	25.00
ÁREAS COMUNES CONDOMINIO VERTICAL	24.10
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN	216.24
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	1,523.27
SUPERFICIE ÚTIL DEL PREDIO	1,422.20

SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN	3.56
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	1,425.76
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	10
NÚMERO DE VIVIENDAS	10
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	2

**SEGUNDO.** El plano 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:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LAS AREAS PRIVATIVAS</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	San Mateo Atenco
Zona:	Corredor Urbano mezclado con actividades de comercio local al menudeo
Clave:	CRU-167C
Uso del suelo que se autoriza:	Normas de Uso de Suelo para Condominio
Coefficiente de ocupación del suelo:	80% de la superficie del predio
Coefficiente máximo de construcción	3.2 veces el área del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	20% de la superficie del predio
Altura máxima:	4 niveles o 12.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	60.00 m2 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 **\$ 15,561.00 (Quince mil quinientos sesenta y un pesos 00/100 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, 115 fracción V, inciso E), 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 2% (dos por ciento) del importe total, lo cual asciende a la cantidad de **\$12,345.54 (Doce mil trescientos cuarenta y cinco pesos 54/100 m.n.)**.
- III. La 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 quienes deberá acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

**QUINTO.** De las obligaciones que adquiere la titular

- I. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso C) y 115 fracción VI inciso A) 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 el cumplimiento de esta obligación en el plazo indicado.
- II. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso A) y 115 fracción VI inciso B) 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. La 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 los artículos 114 fracción VI, inciso E) y 115 fracción V, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- IV. De conformidad con el artículo 111 primer párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México la titular de la presente autorización no está obligada a otorgar áreas de donación y construir equipamiento urbano ya que su proyecto no se encuentra en el supuesto de ser un condominio de treinta o más viviendas, o de más de tres mil metros cuadrados de terreno.
- V. Con Fundamento en los artículos 114 fracción VI, inciso D) y 115 fracción VI inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la titular de la presente autorización está obligada 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, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas.
- VI. 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 punto veinte metros de altura.
- VII. Que con fundamento en los artículos 110 fracción II, 114 fracciones VI, inciso D) numeral 2 y VII y 115 fracción VI incisos E) y F) 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 de las obras de urbanización, debidamente aprobados 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.

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.

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 la 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.

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, en base a la factibilidad de los servicios otorgada, por el oficio número OPDAPAS/SMA/DG/0/08/2022, emitido por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (OPDAPAS) del Municipio de San Mateo Atenco.

#### **SEXTO.**

Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 4, 115 fracción VI inciso I) y 116 fracción I 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 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 del Estado de México, 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 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, 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 la 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 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), 117 fracción VIII y 119 fracciones I, III y IV del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, la Titular 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 **\$ 617,277.11 (Seiscientos diecisiete mil doscientos setenta y siete pesos 27/100 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 en el mismo plazo.
- 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; 115 fracción VI, inciso J), 116, 117 y 118 del su Reglamento, se le hace del conocimiento a la **C. Ma. del Rosario Regalado Robles**, 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 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 los artículos 114 fracción II, 115 fracción VI, inciso I), 116 y 130 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la 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 un 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 **C. Ma. del Rosario Regalado Robles** deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización, en atención al artículo 115 fracción VI, inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

**DÉCIMO  
SEGUNDO.**

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por la 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 los artículos 114 último párrafo y 115 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO  
TERCERO.**

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, la 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  
CUARTO.**

La **C. Ma. del Rosario Regalado Robles** 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  
QUINTO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio mixto habitacional tipo medio denominado "La Gimela", ubicado en la Avenida Buenavista número 215, Barrio San Miguel, 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 el artículo 8 fracciones VIII y IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DECIMO  
SEXTO.**

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 Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DÉCIMO  
SÉPTIMO.**

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. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.  
Lic. José María Torres Alcántara. - Residente Local Lerma.  
Folio DGOyCU: 6394/2023  
Expediente: DRVT/RLL/001/2023  
\*jmta