

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A MANKO, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL TIPO MEDIO DENOMINADO COMERCIALMENTE "EL SABINO", UBICADO EN LA CALLE MARIANO MATAMOROS NÚMERO 603, BARRIO LA CONCEPCION, 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 OFICIO:	23000105050000T/0041/2023
LUGAR DE EXPEDICIÓN:	TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.
FECHA:	24 DE OCTUBRE DE 2023
EXPEDIENTE:	DRV/T/RLL/013/2023
MUNICIPIO:	SAN MATEO ATENCO
AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL TIPO MEDIO DENOMINADO "EL SABINO"	

Manko, S. A. de C.V.,
Calle Mariano Matamoros No. 603, Barrio La Concepción,
Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
E mail: mankosadecv@gmail.com
Teléfono: 722 271 24 98
Presente.

En atención a su escrito del 24 de octubre de 2023, con número de expediente DRV/T/RLL/013/2023, para obtener la autorización del condominio vertical habitacional tipo medio para 16 áreas privativas con 16 viviendas, en un predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Calle Mariano Matamoros número 603.
Colonia o Localidad	Barrio La Concepción
Municipio	San Mateo Atenco
Superficie	1,155.00 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; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 2, 3, 15, 19, 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 XIII y XIV, 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, 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 la Gaceta del Gobierno el 01 de septiembre del 2021, así como sus reformas y adiciones publicado del 07 de julio del 2021; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracción I, II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura), 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 la persona jurídico colectiva Manko, S.A. de C.V., presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional tipo medio, según consta en la documentación que se encuentra en el expediente número DRV/T/RLL/013/2023 del 21 de marzo del 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 27 de abril del 2023, en donde la persona jurídico colectiva Manko, S.A. de C.V., a través de su representante legal, declara 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.

- III. Que mediante el instrumento notarial número 5,549, Volumen Ordinario 79, Folios 084 al 092, del 06 de febrero de 2013, ante la fe del Licenciado Pablo Raúl Libien Abraham, titular de la notaría pública número 162 del Estado de México, se hace constar la constitución de la Sociedad Anónima Mercantil denominada "MANKO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, la cual fue inscrita en el Instituto de la Función Registral de Toluca, Estado de México, con el folio mercantil electrónico número 46742 * 12, del 15 de febrero de 2013. Designándose en este documento como Administrador Único al C. Daniel Topiltzin Morales Sánchez, a quien se le otorgan poderes para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio.
- IV. Que el Ciudadano Daniel Topiltzin Morales Sánchez, se identifica con copia de la credencial para votar número IDMEX1259202355, con vigencia al año 2024, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- V. Que la empresa Manko, S. A. de C. V., acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante el Instrumento número 904, Volumen 30, del 07 de octubre del 2022, realizada ante la fe de la Licenciada Beatriz Mercedes Corona Mercado, Notario Público número 187 del Estado de México, en donde se hace constar la compraventa del predio en cuestión, con una superficie de 1,155.00 m² (Mil ciento cincuenta y cinco punto cero metros cuadrados), inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo el Folio Real Electrónico número 00004735, trámite 138873, del 14 de noviembre de 2022.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, expidió la autorización de Cambio de Densidad para el predio objeto del trámite, con fecha 16 de junio de 2023, en la que señala que el mismo tiene un uso de suelo Habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo, clave H-100, con un lote mínimo de 60.00 m², frente mínimo de 6.00 metros lineales para cada área privativa, superficie mínima sin construir 20%, coeficiente de utilización del suelo 80%, altura máxima de construcción 5 niveles o 15 metros sobre el nivel de desplante, e intensidad máxima de construcción de 3.2 veces el área del predio.
- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Constancia de Alineamiento con número de expediente 133/2023, folio número 056, del 01 de febrero de 2023, en donde se contempla una restricción por la calle Mariano Matamoros, para el predio en el que se desarrollará el condominio materia de este acuerdo.
- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Constancia de número Oficial con el folio número 054, del 02 de febrero de 2023, en donde se señala como número oficial el 603 en la calle Mariano Matamoros.
- IX. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de San Mateo Atenco, emite la Actualización del Dictamen de Factibilidad de servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial mediante el oficio número OPDAPAS/SMA/DG/0060/2023, del 10 de febrero de 2023, para 16 departamentos tipo medio en condominio vertical, en el predio con una superficie de 1,155.00 m², ubicado en la calle Mariano Matamoros, Barrio de La Concepción No. 603, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- X. 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 00004735, trámite número 145936, del 27 de abril de 2023, 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-161/2023, del 21 de febrero de 2023, la Comisión Federal de Electricidad (CFE), emitió la factibilidad del servicio de energía eléctrica para el condominio vertical habitacional de 16 departamentos en cuestión.
- XII. Que presenta el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, 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 2 planos arquitectónicos del condominio con fundamento en el artículo 115 fracción V, inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de Toluca, previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano y de conformidad con los artículos 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.

Se autoriza a la persona jurídico colectiva Manko, S.A. de C.V., un condominio vertical habitacional tipo medio denominado comercialmente "El Sabino", en un predio con superficie de 1,155.00 m² (Mil ciento cincuenta y cinco punto cero metros cuadrados), ubicado en la calle Mariano Matamoros número 603, Barrio La Concepción, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México para 16 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 M ²	USO
LOTE	1,155.00	HABITACIONAL

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS								
		Unidad Privativa	Superficie de Área Privativa	Superficie de Cajón de Estacionamiento Privativo M2	Total, de Área Privativa M2	Uso	No. de Viviendas	
EDIFICIO "A"	NIVEL 1	A-11	100.20	24.00	124.20	Habitacional	1	
		A-12	100.20	24.00	124.20	Habitacional	1	
	NIVEL 2	A-21	100.20	24.00	124.20	Habitacional	1	
		A-22	100.20	24.00	124.20	Habitacional	1	
	NIVEL 3	A-31	100.20	24.00	124.20	Habitacional	1	
		A-32	100.20	24.00	124.20	Habitacional	1	
	NIVEL 4	A-41	100.20	24.00	124.20	Habitacional	1	
		A-42	100.20	24.00	124.20	Habitacional	1	
	SUBTOTAL EDIFICIO "A"			801.60	192.00	993.60	Habitacional	8
	EDIFICIO "B"	NIVEL 1	B-11	100.20	24.00	124.20	Habitacional	1
B-12			100.20	24.00	124.20	Habitacional	1	
NIVEL 2		B-21	100.20	24.00	124.20	Habitacional	1	
		B-22	100.20	24.00	124.20	Habitacional	1	
NIVEL 3		B-31	100.20	24.00	124.20	Habitacional	1	
		B-32	100.20	24.00	124.20	Habitacional	1	
NIVEL 4		B-41	100.20	24.00	124.20	Habitacional	1	
		B-42	100.20	24.00	124.20	Habitacional	1	
SUBTOTAL EDIFICIO "B"			801.60	192.00	993.60	Habitacional	8	
TOTAL			1,603.20	384.00	1,987.20	Habitacional	16	

DATOS GENERALES DE ÁREAS COMUNES EXTERIORES (Planta Baja)	M ²
ÁREA CASETA DE VIGILANCIA Y ACCESO PEATONAL	12.96
ACOMETIDA ELÉCTRICA	0.79
JARDINERA EXTERIOR 1	5.04
ALMACÉN DE BASURA EDIFICIO "B"	4.80
CUARTO DE MÁQUINAS EDIFICIO "B" (MEDIDORES DE AGUA DE GAS)	6.40
JARDINERA EDIFICIO "B"	4.74
JARDINERA EXTERIOR 2	5.04
ALMACÉN BASURA EDIFICIO "A"	4.80

CUARTO DE MÁQUINAS EDIFICIO "A" (MEDIDORES DE AGUA DE GAS)	6.40
JARDINERA EDIFICIO "A"	5.53
VIALIDAD PRIVADA	310.10
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN	274.38
SANITARIOS ÁREAS COMUNES	12.00
ÁREA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (C. E. V.)	40.32
TOTAL, DE ÁREAS COMUNES	693.30

DATOS GENERALES DE ÁREAS COMUNES INTERIORES					
		ELEVADOR M2	ESCALERA M2	PASILLO M2	TOTAL M²
EDIFICIO "A"	PLANTA BAJA	8.40	10.15	17.00	35.55
	NIVEL 1	8.40	10.15	14.83	33.38
	NIVEL 2	8.40	10.15	14.83	33.38
	NIVEL 3	8.40	10.15	14.83	33.38
	NIVEL 4	8.40	10.15	14.83	33.38
	SUBTOTAL EDIFICIO "A"	42.00	50.75	76.32	169.07
EDIFICIO "B"	PLANTA BAJA	8.40	10.15	17.00	35.55
	NIVEL 1	8.40	10.15	14.83	33.38
	NIVEL 2	8.40	10.15	14.83	33.38
	NIVEL 3	8.40	10.15	14.83	33.38
	NIVEL 4	8.40	10.15	14.83	33.38
	SUBTOTAL EDIFICIO "B"	42.00	50.75	76.32	169.07
TOTAL		84.00	101.50	152.64	338.14

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	M²
VIALIDAD PRIVADA	310.10
ÁREA DE DEPARTAMENTOS PRIVATIVOS (NIVELES 1,2 3, Y 4), EDIFICIOS "A" Y "B"	1,603.20
ÁREA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE USO PRIVATIVO	384.00
ÁREAS CASETA DE VIGILANCIA, ACOMETIDA DE ENERGÍA ELÉCTRICA	13.75
ALMACÉN DE BASURA "A" Y "B", CUARTO DE MAQUINAS "A" Y "B"	22.40
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN (A. V. R. U. C.)	274.38
JARDINERA EXTERIOR 1 Y 2, JARDINERÍA EDIFICIO "A" Y "B"	20.35
SANITARIOS COMUNES	12.00
ÁREA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	40.32
ELEVADORES, ESCALERAS Y PASILLOS EN LOS NIVELES PLANTA BAJA, 1, 2, 3, Y 4 EN EDIFICIO "A" Y "B"	338.14
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	3,018.64
RESTRICCIÓN ABSOLUTA DE CONSTRUCCIÓN	6.60
SUPERFICIE EN M2 DEL PREDIO	1,155.00
NUMERO DE DEPARTAMENTOS PRIVATIVOS	16

NUMERO DE NIVELES	5
NUMERO DE CAJONES PRIVATIVOS	32
NUMERO DE CAJONES PARA VISITAS	4

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	San Mateo Atenco
Zona	Habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo
Clave	H-100
Uso del suelo que se autoriza	Normas para condominio vertical
Coefficiente de ocupación del suelo:	80% de la superficie del predio
Superficie mínima libre de construcción:	20% de la superficie del predio
Altura máxima:	5.00 niveles o 15.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	60.00 m ² de superficie con un frente mínimo de 4.00 metros lineales
Coefficiente máximo de construcción	3.20 veces el área del predio
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 115 fracción V inciso E) 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 **\$ 24,897.60 (veinticuatro mil ochocientos noventa y siete pesos 60/100 m. n.)**. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. De acuerdo a lo establecido en los artículos 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) lo cual asciende a la cantidad de **\$ 7,789.21 (siete mil setecientos ochenta y nueve pesos 21/100 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 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 mismo término.

- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá protocolizar ante notario público del Estado de México e inscribir el presente Acuerdo de autorización y su plano correspondientes en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, dentro de los 90 días hábiles siguientes a su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de esta obligación en el mismo término.
- 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 no está obligado a otorgar áreas de donación y ejecutar 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.
- IV. El titular de esta autorización deberá cubrir todos y cada uno de los derechos establecidos en este acuerdo en el tiempo y forma lo anterior con fundamento en el artículo 115, fracción V, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SEXTO.

Que con fundamento en los artículos 55 fracción VII inciso B), 110 fracción II y 115 fracción VI incisos E) y F) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México se fija un plazo de 90 días hábiles contados a partir de la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" para que presente los proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las obras de urbanización, debidamente aprobadas por el municipio o autoridad correspondiente.

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.

- I. Sobre las 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, oficio número OPDAPAS/SMA/DG/0060/2023, del 10 de febrero de 2023, emitido por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de San Mateo Atenco.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el 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.

- III. Con fundamento en los artículos 109 fracción I inciso C) y 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
- IV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso F) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

SÉPTIMO.

Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso I) y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá obtener la autorización de inicio de obras de urbanización, infraestructura y en su caso equipamiento que establezcan los acuerdos de autorización del condominio e iniciarlas en un plazo de nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", acompañando a su solicitud de lo siguiente:

- 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 Gobierno del Estado de México, esta 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.
- H) La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberá contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y abastecimiento de energía eléctrica, 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 en su artículo 116 último párrafo.
- I) Como lo establece el artículo 115 fracción VI, inciso L) Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el titular de la autorización no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.

OCTAVO.

Con fundamento en el artículo 117 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el plazo de 12 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.

- NOVENO.** El titular de la autorización deberá dar un informe mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano como lo establece el artículo 115 fracción VI, inciso O) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- DÉCIMO.** De acuerdo con lo establecido en los artículos 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I, III y IV del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México deberá presentar fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México cuyo monto asciende a la cantidad **de \$ 389,460.29 (trescientos ochenta y nueve mil cuatrocientos sesenta pesos 29/100 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.
- DÉCIMO PRIMERO.** Con fundamento en los artículos 115 fracción VI, inciso J), 117 y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la persona jurídico colectiva Manko, 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 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 SEGUNDO.** Las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas, lo anterior con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- DÉCIMO TERCERO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso M) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras.
- DÉCIMO CUARTO.** Una vez autorizado el inicio de obras, enajenación, promoción y publicidad con fundamento en los artículos 115 fracción VI, inciso I), 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, sus titulares tendrán 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 deberán 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, otorgarán 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
QUINTO.**

El titular 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
SEXTO.**

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el titular de la autorización, con intervención de Notario Público del Estado de México, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría, de conformidad con el artículo 115 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

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
OCTAVO.**

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.

**DÉCIMO
NOVENO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio vertical habitacional, tipo medio, denominado "El Sabino", ubicado en la calle Mariano Matamoros número 603, Barrio La Concepción, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha 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 los artículos 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.

VIGÉSIMO.

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 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Estado de México vigente.

**VIGÉSIMO
PRIMERO.**

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: 6365/2023
Expediente: DRVT/RLL/013/2023.
*jmta