Al margen Escudo del Estado de México.

Lugar de expedición:	**Nezahualcóyotl, Estado de México.**
Fecha:	**22 de febrero del 2023**
Número de Autorización:	**22400105070000T/DRVMZO/250/2023**
Expediente:	**DRVMZO/RLCH/001/2023**
Municipio:	**La Paz**

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HABITACIONAL HORIZONTAL TIPO POPULAR

"AIN KARIN CONSTRUCTORA", Sociedad Anónima de Capital Variable;
Representante Legal, C. Hildebrando Daniel Flores Valencia.
Cda. Iturbide, Lote 24, Número Oficial 03, Manzana 51. Pueblo de Tecamachalco, Municipio de La Paz, Estado de México.
Tel: 55 28 31 48 85
Correo electrónico: firmalegalespecializada.mx@gmail.com
P r e s en t e.

En atención a la solicitud del día diecisiete de febrero del año dos mil veintitrés, recibido en la Residencia Local Chimalhuacán, ingresada mediante número de expediente **DRVMZO/RLCH/001/2023**, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Horizontal Tipo Popular, denominado **"Villas Salomón",** para dieciséis (16) áreas privativas con un total de dieciséis viviendas en el predio ubicado en **Cda. Iturbide, Lote 24, Número Oficial 03, Manzana 51. Pueblo de Tecamachalco, Municipio de La Paz, Estado de México**, con una superficie total de 2,277.18 m^2, al respecto me permito informar a usted lo siguiente.

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 1.1. Fracción IV, 1.4 y 1.8 del Libro Primero del Código Administrativo del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.25, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 5, 6, 8, 109, 110, 112, 113 y 114 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, así como sus reformas, adiciones y derogaciones a diversas disposiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 07 de julio de 2021; en concordancia con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de **La Paz**; artículos 1, 2, 3, 4 fracción IV y último párrafo, 5, 10, 12 y 19 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 21 de diciembre de 2022; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 6 de junio de 2016, numeral VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa" clave 224023000 "Dirección Regional Valle de México Zona Oriente", 224023010 al 224023014 "Residencias Locales Amecameca, Chimalhuacán, Ecatepec, Nezahualcóyotl y Texcoco" vigente y de conformidad con el artículo SÉPTIMO TRANSITORIO del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones dela ley orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del 29 de septiembre del 2020 y;

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

I) Que presentan solicitud para Condominio Habitacional Horizontal Tipo Popular, denominado **"Villas Salomón",** para dieciséis (16) áreas privativas con un total de dieciséis viviendas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente **DRVMZO/RLCH/001/2023**, anexando los requisitos indicados en el artículo 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

II) Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Escritura Número 29,143 Veintinueve Mil Ciento Cuarenta y Tres, Volumen 521 Quinientos Veintiuno, Folios del 042 al 047.- Cero Cuarenta y Dos al Cero Cuarenta y Siete, de fecha 18 de noviembre del año dos mil ocho, pasado ante la fe del Licenciado JOSE ORTIZ GIRON, Notario Público provisional número Ciento Trece, del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, en donde hace contar C).- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA, a

favor de la empresa denominada “AIN KARIM CONSTRUCTORA” SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, inscrita en el Instituto de la Función Registral de la Propiedad, Oficina Registral de Texcoco, bajo los siguientes datos registrales, LIBRO I, SECCIÓN I, BAJO LA PARTIDA NÚMERO 976-977, DEL VOLUMEN 276, DE FECHA 27 DE NOVIEMBRE DE 2008.

III) Que mediante Escritura Número 38,294 Treinta y Ocho Mil Doscientos Noventa y Cuatro, Volumen Número. - 703 Setecientos Tres, Folios Del.- 128 Al 131 Ciento Veintiocho Al Ciento Treinta y Uno, de fecha veintisiete de enero del año Dos Mil Doce, pasada ante la fe del Licenciado JOSE ORTIZ GIRON, Titular de la Notaria Ciento Trece, del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, donde hace contar LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS de la empresa denominada **“AIN KARIM CONSTRUCTORA” SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**; y en el punto cuarto nombran **ADMINISTRADOR ÚNICO** AL SEÑOR **HILDEBRANDO DANIEL FLORES VALENCIA**, la cual quedo inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio Número Folio Mercantil: 389782, de fecha 25 de marzo del 2014.

IV) Que el **C. Hildebrando Daniel Flores Valencia,** acredita la personalidad con identificación oficial credencial para votar con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral, con Clave de Elector FLVLHL87021015H200 y al reverso IDMEX1741951536 de fecha de registro año 2005, y con vigencia al año 2027.

V) Que mediante Instrumento: CIENTO TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS, VOLUMEN: UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS, FOLIO: CIENTO CUATRO, de fecha veinticuatro de agosto del año dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado JOSÉ MANUEL HUERTA MARTÍNEZ, Titular de la Notaria Pública Número Setenta y Nueve, del Estado de México, con residencia en los Reyes La Paz, en la que hace contar LA PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO RELATIVO AL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, que otorga “AIN KARIM CONSTRUCTORA” SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**,** por conducto del señor HILDEBRANDO DANIEL FLORES VALENCIA, en su carácter de Administrador Único; el cual quedo Inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Texcoco, EL APEO Y DESLINDE ADMINISTRATIVO, con los siguientes datos registrales; Folio Real Electrónico: 001684584, Número de Tramite: 341866 de fecha de Inscripción 28 de septiembre del 2022.

VI) Que presenta Dictamen de Factibilidad de dotación de agua potable, descarga sanitaria, de drenaje y pluvial, de fecha 26 de enero de 2023; expedido por el Lic. Daniel Mendoza Hernández, Director de Administración y Finanzas del OPDAPAS De La Paz; para el predio ubicado Cda. Iturbide, Núm. 03, Manzana 51. Pueblo de Tecamachalco, Municipio de La Paz, Estado de México, donde se pretende desarrollar el condominio de 16 viviendas en el domicilio antes referido, en donde especifica que, **si existen los servicios de suministro y dotación de agua potable, drenaje y alcantarillado** suficientes para abastecer el condominio de 16 viviendas que se pretende desarrollar.

VII) Que la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Centro, Zona Chapingo, expide constancia de capacidad de suministro de energía eléctrica, con **No. Consecutivo: GPH*/157/2023, de fecha 02 de febrero de 2023**, expedida por el Ing. Guillermo Pedro Hernández, Jefe de Departamento de Planeación, donde se emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica requerido, en el predio objeto de la solicitud.

VIII) Que presentan la Licencia de Uso del Suelo con **folio No.0272**, Licencia No. DUM/LUS/0180/22 de fecha 08 de diciembre de 2022, expedida por Lic. Alicia Neyra Ortiz, Directora de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento del Municipio de La Paz, donde autoriza 16 viviendas para el predio objeto del del trámite.

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	La Paz
Zona:	Habitacional Densidad 100 mezcla de uso media.
Clave:	H100B-3
Uso de Suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar (16 viviendas)
Coeficiente de Ocupación del Suelo:	20 % de la superficie de cada lote resultante.
Superficie mínima de área libre de construcción	80% de la superficie de cada lote resultante.

Intensidad máxima de construcción	2.40 veces la superficie de cada lote resultante.
Altura máxima permitida	3 niveles o 9.00 metros
Lote mínimo	60.00 m2
Frente mínimo	6.00 metros
Cajones de estacionamiento:	Los que indique el Plan

IX) Que presentan la Constancia de Alineamiento, con folio No.0192, No. de Constancia DUM/LC/0272/22 y No. Expediente 0580, con fecha de expedición 08 de diciembre del año dos mil veintidós, expedida por la Lic. Alicia Neyra Ortiz, Directora de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de La Paz, Estado de México, en la cual no marca ninguna restricción.

X) Que presenta Número Oficial, con folio No 0223, DUM/LC/0272/22, No. de expediente 0580, con fecha de expedición 08 de diciembre del año dos mil veintidós, expedida por Lic. Alicia Neyra Ortiz, Directora de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de La Paz, Estado de México, donde se le asigna al predio el **número Oficial 03,** de la calle **Cda. Iturbide.**

XI) Que presenta Plano georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado el plano único de Condominio objeto del trámite, en original y medio magnético.

XII) Que presenta Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina Registral de Texcoco, en donde se establecen los siguientes datos registrales: **Folio Real Electrónico 00168584, Trámite 355021**, de fecha 25 de enero del 2023, en el que **No Reporta Gravámenes y/o Limitantes** para el predio materia de este acuerdo.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, con fundamento en los artículos 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 19 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintidós, emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a **“AIN KARIN CONSTRUCTORA”, Sociedad Anónima de Capital Variable; Representante Legal, C. Hildebrando Daniel Flores Valencia,** el Condominio Habitacional Horizontal Tipo Popular, denominado **“Villas Salomón”,** para que en el predio con superficie de 2,277.18 m^2 (Dos Mil Doscientos Setenta y Siete punto dieciocho metros cuadrados)**, ubicado en la Cda. Iturbide, Lote 24, Número Oficial 03, Manzana 51. Pueblo de Tecamachalco, Municipio de La Paz, Estado de México,** lleve a cabo su desarrollo para alojar dieciséis (16) áreas privativas para dieciséis 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:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS			
No. DE ÁREA PRIVATIVA	**SUPERFICIE EN M^2**	**USO**	**No. DE VIVIENDAS**
ÁREA PRIVATIVA 1	76.50 m^2	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 2	76.50 m^2	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 3	76.50 m^2	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4	76.50 m^2	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 5	76.50 m^2	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 6	76.50 m^2	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 7	76.50 m^2	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 8	85.15 m2	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 9	84.72 m2	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 10	76.50 m2	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 11	76.50 m2	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 12	76.50 m2	HABITACIONAL	1

ÁREA PRIVATIVA 13	76.50 m2	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 14	76.50 m2	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 15	76.50 m2	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 16	74.71 m2	HABITACIONAL	1
TOTAL	**1,239.08 m2**	**----------**	**16 VIVIENDAS**

DATOS GENERALES DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO		**SUPERFICIE M2.**
"A1" "A2"	ÁREA VERDE Y DE USO COMÚN	192.05 m^2
"B"	VÍA PRIVADA (INCLUYE BANQUETA 247.47 M2)	818.01 m^2
"C"	CAJONES DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS (2)	24.00 m^2
"D" "E" "F"	CASETA DE VIGILANCIA, TABLEROS DE CONTROL DE ENERGÍA ELÉCTRICA, CONTENEDORES DE BASURA.	4.04 m^2
	TOTAL	**1,038.10 m^2**

DATOS GENERALES DE LOTIFICACIÓN	
CONCEPTO	**SUPERFICIE M^2**
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	1,239.08 m^2
SUPERFICIE CAJONES DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS (2.)	24.00 m^2
SUPERFICIE DE VÍA PRIVADA (INCLUYE BANQUETA 247.47 m2)	818.01 m^2
SUPERFICIE DE ÁREA VERDE Y DE USO COMÚN	192.05 m^2
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA, TABLEROS DE CONTROL DE ENERGÍA ELÉCTRICA, CONTENEDORES DE BASURA.	4.04 m^2
SUPERFICIE TOTAL DE CONDOMINIO	**2,277.18 m^2**
NÚMERO DE VIVIENDAS	16 VIVIENDAS
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	2 CAJONES

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de **$ 19,088.16 (diecinueve mil ochenta y ocho pesos 16/100 m.n.)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III grupo A) del Código Financiero del Estado de México y Municipios; y artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

II. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, en un **plazo de noventa días** contados a partir de la fecha de su notificación, debiendo comprobar ante esta Secretaria el haber realizado dicha inscripción en el mismo termino.

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 Secretaria.

III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el Periódico Oficial **"Gaceta del Gobierno"**, dentro de los **30 días hábiles** siguientes a la fecha de su notificación de la autorización, debiendo informar a la Secretaría en el mismo termino.

IV. Que con fundamento en el artículo 110 fracción II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, las obras de urbanización correspondientes al condominio serán:

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las autoridades gubernamentales competentes.

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 estacionamientos y andadores;
G) Jardinería y forestación;
H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
I) Señalamiento vial.

Para todas las tipologías las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

TERCERO.- Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar la autorización de inicio de las obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano que refiere al presente acuerdo, dentro de los **nueve meses** siguientes a su publicación en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

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

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 114 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, se le fija plazo máximo a los **90 días,** para que presente los **proyectos ejecutivos** de las obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes, ante esta Secretaria, contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio.

SEXTO.- Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 5 y fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente un plazo que no excederá de **18 meses** contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización, y en su caso, de equipamiento urbano, para que realicen, terminen y entreguen dichas obras a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano.

Las obras de urbanización al interior del condominio deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos, de conformidad con lo establecido por el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SÉPTIMO.- Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento, 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 estimado asciende a la cantidad de **$1,091,429.84 (Un millón noventa y un mil cuatrocientos veintinueve pesos 84/100 m.n.).** Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

OCTAVO.- Con fundamento a lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de **$21,828.59 (veintiún mil ochocientos veintiocho pesos 59/100 m.n.)**, **para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2%** (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de $1,091,429.84 (Un millón noventa y un mil cuatrocientos veintinueve pesos 84/100 m.n.). Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”.

NOVENO.- Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de La Paz una fianza, garantía hipotecaria o ambas por **defectos y vicios ocultos**, por un monto equivalente al **20%** del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

DECIMO.- Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

La Secretaría otorgará dichas autorizaciones conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, permiso que se otorgará de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, pudiendo quedar pendiente únicamente el señalamiento horizontal y vertical, así como las guarniciones y banquetas, alumbrado y forestación en no más de un diez por ciento para no dañarlas con las obras de edificación, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento por las obras faltantes, y previa acreditación del pago de impuestos y derechos o pagos sustitutivos o del convenio correspondiente establecidos en el acuerdo de autorización de condominio.

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberán contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y energía eléctrica.

Los actos traslativos de dominio deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México, quien deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

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

DECIMO
PRIMERO.- Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, de manera supletoria, 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.

DECIMO
SEGUNDO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquiriente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

DECIMO
TERCERO. La empresa **"AIN KARIN CONSTRUCTORA", Sociedad Anónima de Capital Variable; Representante Legal, C. Hildebrando Daniel Flores Valencia,** 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, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y cualquier otra disposición jurídica aplicable.

DECIMO
CUARTO. El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular o a su representada a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

DECIMO
QUINTO. Previo al aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación.

DECIMO
SEXTO. El presente acuerdo de autorización de **Condominio Habitacional Horizontal Tipo Popular, denominado "Villas Salomón",** ubicado en la Cda. Iturbide, Lote 24, Número Oficial 03, Manzana 51. Pueblo de Tecamachalco, Municipio de La Paz, 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 a 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 artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

DÉCIMO
SEPTIMO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número AN 019754 de fecha 27 de marzo del 2023, cuyo importe es de **$19,088.16 (diecinueve mil ochenta y ocho pesos 16/100 m.n.)** de conformidad con el artículo 145 fracción III grupo A) del Código Financiero del Estado de México y Municipios; y artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México vigente, 161 y 162 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

Autoriza

L.PT. Jesús López García.- Director Regional Valle de México Zona Oriente.- Rúbrica.

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas. - Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública.
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra
Arq. Karen Tracy Ramírez Martínez. Residente Local Chimalhuacán.
Exp. DRVMZO/RLCH/001/2023.
REG. RLCH/027/2023.
Archivo/Minutario
JLG/KTRM/evc