Al margen Escudo del Estado de México.

NÚMERO DE AUTORIZACIÓN:	**22400105050000T/002/2023**
LUGAR DE EXPEDICIÓN:	**TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO**
FECHA:	**06/ ENERO/2023**
EXPEDIENTE:	**DRVT/RLL/039/2022**
AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO MEDIO DENOMINADO "LIXIA SAN MATEO"	

C.C. Fernando Noé Orozco Sierra y Mario Alberto Sierra Palacios,
calle Francisco Javier Mina No. 902, Barrio La Magdalena,
Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
Email: iuristerra@hotmail.com
Teléfono: 722 264 41 22 y 729 127 40 89.
P r e s e n t e.

En atención a su escrito del 05 de enero de 2023, relativo al expediente número DRVT/RLL/039/2022, para obtener la autorización del condominio horizontal habitacional tipo medio denominado "LIXIA SAN MATEO", para 18 áreas privativas con 18 viviendas, en un predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Calle Francisco Javier Mina No. 902.
Colonia o Localidad	Barrio La Magdalena
Municipio	San Mateo Atenco
Superficie	3,582.43 m^2
Condominio de tipo	Medio

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 1.1 fracción IV, 1.2, 1.4, 1.8 y 1.10, del Libro Primero del Código Administrativo del Estado de México; 28 y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I; 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.38 fracción VIII, 5.47, 5.49 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 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 de 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 Secretaria 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, y el artículo séptimo transitorio del decreto número 191, por lo que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 29 de septiembre del 2020 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 medio, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLL/039/2022, del 18 de octubre de 2022, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

II. Que presenta escrito del 17 de octubre de 2022, donde los C.C. Fernando Noé Orozco Sierra y Mario Alberto Sierra Palacios en su carácter de copropietarios, declaran bajo protesta de decir verdad que todos los datos que se presentan para integrar el expediente del trámite de condominio son verdaderos.

III. Que el C. Fernando Noé Orozco Sierra, se identifica con copia de la credencial para votar número IDMEX1688006768, con vigencia al año 2027, expedida por el Instituto Nacional Electoral

IV. Que el C. Mario Alberto Sierra Palacios se identifica con copia de la credencial para votar número 2466009804692, con vigencia al año 2023, expedida por el Instituto Federal Electoral.

V. Que los C.C. Fernando Noé Orozco Sierra y Mario Alberto Sierra Palacios acreditan la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante la Escritura Pública número 515, Volumen 12 Ordinario, Folios 92-95, del 24 de mayo de 2019, otorgada ante la fe del Notario Público número 182 del Estado de México, Licenciado Ernesto Santín Quiroz, donde se hace constar la Protocolización de la Sentencia Definitiva Relativa al Procedimiento Judicial No Contencioso de Información de Dominio respecto del predio con una superficie de 3,582.43 m2 (Tres mil quinientos ochenta y dos punto cuarenta y tres metros cuadrados), 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 00061549, trámite 93742, del 12 de junio de 2019.

VI. 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 52/2022, del 23 de marzo de 2022, que señala un uso de suelo habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo, clave H-200, con un lote mínimo con una superficie mínima de 120.00 metros cuadrados, frente mínimo de 7.00 metros lineales, superficie mínima sin construir 30%, superficie máxima de desplante 70%, altura máxima de construcción 3 niveles o 9 metros e intensidad máxima de construcción de 2.10 veces la superficie del predio.

VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Constancia de Alineamiento expediente 0625/2019, Folio número 1898, del 17 de noviembre de 2021, en donde no se contempla alguna restricción de construcción por vialidad.

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 1760, del 17 de noviembre de 2021, en donde se señala como número oficial el 902 de la calle Francisco Javier Mina, Barrio La Magdalena, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.

IX. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de San Mateo Atenco, mediante el oficio número OPDAPAS/SMA/DG/0/11/2021, del 10 de noviembre de 2021, en el que se señala que los servicios de agua potable y de descargas de aguas residuales, son factibles para las 18 viviendas del condominio en el predio ubicado en la calle Francisco Javier Mina sin número, Barrio La Magdalena, municipio de San Mateo Atenco, con una superficie de 3,582.43 m^2.

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 00061549, trámite número 138289, del 12 de octubre de 2022, en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes sobre el predio materia de este acuerdo.

XI. Que mediante el oficio número OAS-DPL-ZT-115/2022, del 03 de febrero de 2022, el Departamento de Planeación y Construcción de la División de Distribución Valle de México Sur zona Tenango, perteneciente a la Comisión Federal de Electricidad (CFE), emitió la factibilidad del servicio de energía eléctrica para el condominio horizontal habitacional en cuestión.

XII. Que presenta el Plano Topográfico 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.

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 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 los **CC. Fernando Noé Orozco Sierra y Mario Alberto Sierra Palacios**, condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado comercialmente " LIXIA SAN MATEO", en un predio con una

superficie de 3,582.43 m^2 (Tres mil quinientos ochenta y dos punto cuarenta y tres metros cuadrados), ubicado en la calle Francisco Javier Mina No. 902, Barrio La Magdalena, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para el desarrollo de 18 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:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS			
ÁREAS PRIVATIVAS	**SUPERFICIE EN M^2.**	**USO DE SUELO**	**No. DE VIVIENDAS**
Área Privativa 1	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 2	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 3	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 4	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 5	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 6	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 7	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 8	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 9	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 10	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 11	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 12	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 13	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 14	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 15	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 16	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 17	134.52	Habitacional	1
Área Privativa 18	134.52	Habitacional	1
TOTAL:	2,421.36		18 VIVIENDAS

CUADRO DE ÁREAS COMUNES.	SUPERFICIE EN M^2
ÁREA DE VIALIDAD PRIVADA (A)	624.48
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN B-1	154.43
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN B-2	155.19
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN B-3	31.72
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN B-4	88.50
ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (C)	50.00
ÁREA DE CASETA DE VIGILANCIA (D)	13.00
ÁREA DE CONTENEDOR DE BASURA (E)	25.00
ÁREA DE TABLEROS DE ELECTRICIDAD (F)	6.25
AREA DE CONTROL DE GAS LP (G)	6.25
SUPERFICIE CISTERNA DE AGUA POTABLE (H)	6.25
TOTAL	1,161.07

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	2,421.36 M^2
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA (A)	624.48 M^2
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (B-1,B-2,B-3 Y B-4)	429.84 M^2
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (C)	50.00 M^2
ÁREA DE CASETA DE VIGILANCIA (D), CUARTO DE BASURA, TABLEROS DE LA C.F.E., CUARTO DE CONTROL DE GAS L.P., CISTERNA DE AGUA POTABLE	56.75 M^2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	3,582.43 M^2
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	3,582.43 M^2
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	18
NÚMERO DE VIVIENDAS	18
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	4

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:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LAS AREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	San Mateo Atenco
Zona:	Habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo
Clave:	H-200
Uso del suelo que se autoriza:	Normas de Uso de Suelo para Condominio
Coeficiente de ocupación del suelo:	70% de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	2.10 veces el área del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	30% de la superficie del predio
Altura máxima:	3.00 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	120.00 m2 de superficie con un frente mínimo de 7.00 metros lineales
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 120 m² por vivienda/1 cajón; de 121 a 250 m² por vivienda/2 cajones; de 251 a 500 m² por vivienda/3 cajones y más de 501 m² 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 **$ 25,979.40 (Veinticinco mil novecientos setenta y nueve pesos 40/100 m.n.).** Una vez que realicen el pago de referencia, deberán 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, deberán 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 **$ 23,456.47 (veintitrés mil cuatrocientos cincuenta y seis pesos 47/100 m.n.)*.***

III. Los titulares de la autorización deberán 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, pagarán el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quién deberán acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

QUINTO.– De las obligaciones que adquieren los titulares:

I. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberán publicar el presente Acuerdo en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de su emisión, 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 el artículo 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México **deberán 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. De conformidad con el artículo 111 primer párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el titular de la presente autorización deberá otorgar áreas de donación y construir equipamiento urbano.

De conformidad con los artículos 5.38 fracción X, inciso a) y b), 5.42 fracción III del libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V, VI, 55 fracción VII, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 100 fracción VI, inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá ceder a título gratuito, áreas de donación al Municipio y al Estado y ejecutar obras de equipamiento de carácter municipal y estatal en un plazo no mayor a **06 meses** contados a partir de que surta sus efectos la presente autorización de la siguiente manera:

A. ÁREAS DE DONACIÓN

DONACIÓN	NO. DE LOTES	M2/LOTE	TOTAL
Municipal	**18**	**17**	306.00 m2
Estatal		**3**	54.00 m2

B. EJECUCIÓN DE OBRAS DE EQUIPAMIENTO

OBLIGACIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL			
CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO X M^2	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de cuatro aulas con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m^2 y de 484.00 m^2 de construcción por cada 1,000 lotes previstos.	8.7120 M2	$6,583.80	$57,358.07
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m^2 y de 1,728.00 m^2 de construcción por cada 1,000 lotes previstos.	31.1040 M2	$6,912.97	$215,021.02
Jardín vecinal de 4,000 m^2 de superficie por cada 1,000 lotes previstos.	72.000 M2	$493.02	$35,497.44
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m^2 de superficie por cada 1,000 lotes previstos.	144.00 m2	$566.76	$81,613.44
Total			$389,489.96

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL			
CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO X M2	COSTO DIRECTO TOTAL
EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL	4.5000 M2	$7,491.04	$33,709.70

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

El valor de las áreas de donación será calculado a través del estudio de valores unitarios del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento en términos de lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias. El pago respectivo deberá realizarse a la tesorería municipal en el caso que sea a favor del municipio. En el caso de las áreas de donación u obras de equipamiento urbano a favor del Estado deberá depositarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), segundo párrafo, del Código.

IV. Con Fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D), el titular de la presente autorización está obligado a otorgar áreas de donación, realizar obras de equipamiento urbano y de urbanización deberán:

a) Formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación a favor del Estado o municipio ante Notario Público, con la firma del documento correspondiente previo a que se constate en el acta de supervisión el setenta y cinco por ciento del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y, en su caso, de infraestructura primaria;

b) Llevar a cabo las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso infraestructura primaria; Sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento urbano en su caso;

c) Para la ejecución de las obras deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio y equipamiento;

d) Entregar las obras de urbanización y en su caso de equipamiento en el plazo fijado; Obtener de la Secretaría los permisos de venta para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las áreas privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad;

e) Llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida;

f) Cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, evaluaciones técnicas de impacto, constancias y documentos que sustenten la autorización y las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, su Reglamento y otras disposiciones jurídicas.

V. Con fundamento en los artículos 110 fracción II y 114 fracciones VI, inciso D) numeral 2 y VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la autorización **deberá presentar los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes. Dicho plazo no deberá ser mayor a 90 días contados a partir de la fecha en que la autorización surta sus efectos**.

VI. Con fundamento en el articulo 110 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización de los condominios comprenderán por lo menos las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población.

1. OBRAS DE URBANIZACIÓN AL INTERIOR DEL CONDOMINIO:

A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua.
B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva.
C) Red de distribución de energía eléctrica.
D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial.
F) Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamiento y andadores.
G) Jardinería y forestación.
H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
I) Señalamiento Vial.

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

Las obras de urbanización al interior del condominio deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas,

por medio de acta circunstanciada, por el Titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

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

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, mediante el oficio número **OPDAPAS/SMA/DG/0/11/2021** emitido por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de San Mateo Atenco.

SEXTO. - Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 4, VIII, 116 y 117 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, **deberá solicitar el permiso para iniciar la ejecución de las obras de urbanización y enajenación de áreas privativas dentro de los 09 meses siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno"**, la cual se acompañará con:

A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;

B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;

C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del conjunto urbano, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;

D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;

E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;

F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y

G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.

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

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

La ejecución de obras de urbanización y en su caso de equipamiento urbano en el plazo autorizado se garantizará con Fianza, garantía hipotecaria o ambas, a favor del Estado, por un monto del cien por ciento del valor de las obras. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva y asciende a la cantidad de **$ 1,172,823.48 (Un millón ciento setenta y dos mil ochocientos veintitrés pesos 48/100 m. n.).**

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

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

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

NOVENO.- Con fundamento en los artículos 5.38 fracción XIII incisos a), b) y c) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 116, 117 y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Estado de México, el titular de la autorización deberá obtener de la Secretaria los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las áreas privativas del condominio, así como su promoción y publicidad de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento de obras de urbanización durante todo el proceso de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva. Los actos traslativos de dominio deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México, quien deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, la ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda, los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO. – Una vez autorizado el inicio de obras, enajenación, promoción y publicidad con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 7, 116 y 130 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el titular requerirá la apertura de bitácora a la Secretaria dentro de los cinco días hábiles posteriores a efecto de que se proceda a abrir la bitácora de supervisión correspondiente notificando de tales actos al titular del desarrollo, al municipio y a las instancias gubernamentales que intervinieron en la integración del expediente físico y en la aprobación de los proyectos de obras del desarrollo. Para los efectos de la supervisión en fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, su titular tendrá la obligación de dar aviso semestralmente, a través de informes del desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, para que se constate la información, debiendo estar firmado por el Director Responsable de Obra y Corresponsable de Obra, asimismo deberá permitir el acceso al desarrollo que se trate y proporcionar a los supervisores estatales y municipales, la información y documentación necesaria para el desempeño de sus funciones. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del **Municipio 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 las mismas, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

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

DÉCIMO SEGUNDO. - Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI, incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes y en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

DÉCIMO TERCERO. – El Titular de la autorización, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento y otras disposiciones jurídicas.

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

DÉCIMO QUINTO. - El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional tipo medio denominado “Tulipanes” ubicado en la calle Josefa Ortiz de Domínguez números 711 y 712, Barrio San Francisco, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente de la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracciones VIII y IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

DÉCIMO SEXTO.- Deberá insertar en los actos o contratos de traslados del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de condominio.

DECIMO SÉPTIMO. - Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquiriente, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

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

DECIMO NOVENO.- Del mismo modo, deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condominos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la presente autorización.

VIGÉSIMO. - El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento exijan una autorización especifica.

VIGÉSIMO PRIMERO. - Previo al uso y aprovechamiento de las áreas privativas resultantes, se deberán obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Libro Quinto Código Administrativo del Estado de México.

VIGÉSIMO SEGUNDO. - El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 6.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México, 160, 161, 162, 163 del Reglamento de Libro Quinto del Estado de México vigente.

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

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

C.c.p.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Ing. Israel Sidy Sánchez Torres. - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de donación
Lic. José María Torres Alcántara. - Residente Local Lerma.
Folio DGOyCU; 0024/2023
Expediente: DRVT/RLL/039/2022.
*jmta