

**Al margen Escudo del Estado de México.**

<b>NÚMERO DE OFICIO:</b>	<b>22400105050000T/005/2023</b>
<b>LUGAR DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO</b>
<b>FECHA:</b>	<b>16 DE ENERO DE 2023</b>
<b>EXPEDIENTE:</b>	<b>DRV/T/RL/052/2022</b>
<b>MUNICIPIO:</b>	<b>SAN MATEO ATENCO</b>
<b>AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL, HABITACIONAL, TIPO MEDIO DENOMINADO "TULIPANES"</b>	

**Banca MIFEL, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020, Representante Legal C. Juan Manuel Gómez Balanzario.**

**Calle Ignacio Allende sin número, Barrio La Magdalena, Municipio de San Mateo Atenco, Estado México.**

**Email. carlos102227@hotmail.com**

**Teléfono: 7221450684**

**P r e s e n t e.**

En atención a su solicitud recibida el 30 de noviembre del 2022, con número expediente DRV/T/RL/052/2022, para obtener la autorización del condominio horizontal habitacional tipo medio, para 21 áreas privativas con 21 viviendas, en un predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Josefa Ortiz de Domínguez números 711 y Zanja futuro andador número 712.
Colonia o Localidad	Barrio San Francisco
Municipio	San Mateo Atenco
Superficie	3,680.00 M2
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; 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, 5.47, 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, 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 2022; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 21 de diciembre de 2022, así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano Capítulo VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa", "Dirección Regional Valle de Toluca", y "Residencias Locales, y 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 en el expediente número **DRV/T/RL/052/2022**, de fecha 30 de noviembre 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 el C. Juan Manuel Gómez Balanzario presenta escrito, donde 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 escritura número 37,501, Volumen 1,841.00, Folios 127 al 148, del 12 de mayo de 2020, ante la fe del notario público número 103 del estado de México, Lic. Víctor Alfonso Varela Velasco, en donde se hace constar el contrato de fideicomiso de administración e inversión del fideicomiso traslativo de dominio y administración.
- IV. Que el C. Juan Manuel Gómez Balanzario, acredita su personalidad como Apoderado Legal de la sociedad denominada Banca Mifel, S.A., institución de banca múltiple, Grupo financiero Mifel, mediante la Escritura número 40,029, Volumen 1,099, Folios 17 al 20, del 20 de abril de 2021, otorgada ante la fe del Lic. Víctor Alfonso Varela Velasco, notario público 103 del Estado de México.
- V. Que el C. Juan Manuel Gómez Balanzario, apoderado legal de la empresa sociedad denominada Banca Mifel, S.A., institución de banca múltiple, Grupo financiero Mifel, se identifica con copia de la credencial para votar número 4212007130507, con vigencia al año 2023, expedida por el Instituto Federal Electoral.
- VI. Que mediante la escritura pública número 40,029, Volumen 1,099, Folios 017-020, del 20 de abril de 2021, otorgada ante la fe del Notario Público número 103 del Estado de México, Licenciado Víctor Alfonso Varela Velasco, la Sociedad anónima denominada Banca Mifel, S.A., institución de banca múltiple, Grupo financiero Mifel, otorga poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración al C. Juan Manuel Gómez Balanzario, con una vigencia de cinco años a partir de la fecha de otorgamiento del instrumento notarial citado.
- VII. Que mediante escritura número 33,578, Volumen 1,518, Folios 119-121, del 05 de septiembre de 2018, ante la fe del notario público número 103 del estado de México, Lic. Víctor Alfonso Varela Velasco, en donde se hace constar el contrato de compra venta, con una superficie del lote con una superficie de **1,311.00 m2** (mil trescientos once metros cuadrados), inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo el Folio Real Electrónico número 00059978, trámite 87197, del 05 de diciembre de 2018.
- VIII. Que mediante escritura número 814, Volumen 19 Ordinario, Folios 01-04, del 16 de octubre de 2020, ante la fe del titular de la notaría pública número 182 del estado de México, Lic. Ernesto Santín Quiroz, en donde se hace constar la protocolización de la sentencia definitiva relativa al procedimiento judicial no contencioso de información de dominio, con una superficie de **2,369.00 m2** (dos mil trescientos sesenta y nueve metros cuadrados), inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo el Folio Real Electrónico número 00063860, trámite 1110769, del 08 de enero de 2022.
- IX. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, expidió el cambio de uso de suelo, del 05 de abril de 2022, en la que señala que el predio motivo de este trámite tiene un uso de suelo Habitacional, clave H-200, lote mínimo de 100.00 m<sup>2</sup>, frente mínimo de 6.00 metros lineales, para cada área privativa, coeficiente de ocupación del suelo 30%, coeficiente de utilización del suelo 70%, altura máxima de construcción 5 niveles o 15 metros sobre desplante, e intensidad máxima de construcción de 3.5 veces el área del predio.
- X. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Constancia de Alineamiento para el lote 1, con número de expediente 315/2022, folio número 129, del 04 de abril de 2022, en donde no se contempla una restricción alguna, para el predio ubicado en la calle Josefa Ortiz de Domínguez número 711, Barrio San Francisco, San Mateo Atenco, Estado de México.
- XI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Constancia de Alineamiento para el lote 2, con número de expediente 316/2022, folio número 130, del 04 de abril de 2022, en donde no se contempla una restricción alguna, para el predio ubicado en la calle Zanja (Futuro Andador), número 712, Barrio San Francisco, San Mateo Atenco, Estado de México.
- XII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Constancia de Número Oficial con el Folio Número 095, del 04 de abril de 2022, en donde se señala como número oficial el 711 de la calle Josefa Ortiz de Domínguez, Barrio San Francisco, San Mateo Atenco, Estado de México, para el Lote 1 de la fusión prevista.
- XIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Constancia de Número Oficial con el Folio Número 094, del 04 de abril de 2022, en donde se señala como número oficial el 712 de la calle Zanja (Futuro Andador), Barrio San Francisco, San Mateo Atenco, Estado de México, para el Lote 2 de la fusión prevista.

- XIV.** Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de San Mateo Atenco, emitió la factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial mediante el oficio número OPDAPAS/SMA/DG/0124/06/2021, del 16 de diciembre del 2021, para 21 viviendas tipo medio en condominio horizontal en el lote único de la fusión con una superficie de 3,680.00 m<sup>2</sup>.
- XV.** 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, para el Lote 1 de la fusión, con el folio real electrónico 00063860, trámite número 140491, del 05 de diciembre de 2022, en donde se reportan gravámenes y/o limitantes sobre el predio materia de este acuerdo de hipoteca por apertura de crédito simple a favor de Ion Financiera, S.A., Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada.
- XVI.** 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, para el Lote 2 de la fusión, con el folio real electrónico 00059978, trámite número 140489, del 05 de diciembre de 2022, en donde se reportan gravámenes y/o limitantes sobre el predio materia de este acuerdo de hipoteca por apertura de crédito simple a favor de Ion Financiera, S.A., Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada.
- XVII.** Que Ion Financiera, S.A., Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada, mediante escrito del 13 de diciembre de 2022 dirigido a la Dirección General de Operación y Control Urbano, extiende su anuencia y autorización para que Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso 3674/2020, lleven a cabo el trámite de autorización de fusión y condominio de los predios mencionados.
- XVIII.** Que mediante los oficios números OAS-DPL-ZT-109/2022 y OAS-DPL-ZT-110/2022, del 13 de septiembre de 2022, la Comisión Federal de Electricidad (CFE), emitió Factibilidad de servicio de energía eléctrica para el proyecto denominado "Tulipanes" ubicado en la calle Josefa Ortiz de Domínguez, Barrio San Francisco, San Mateo Atenco, Estado de México.
- XIX.** Que presenta el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del Lote Único de la fusión que nos ocupa, así como la localización del predio fusionado en una imagen satelital de la zona.
- XX.** Que presenta el plano del proyecto de fusión y condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 107 y 113 fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- XXI.** Que presenta 4 planos arquitectónicos del condominio con fundamento en el artículo 114 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 107, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, emite el siguiente:

### A C U E R D O

**PRIMERO.** -Se autoriza a la persona jurídico colectiva **Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020**, la fusión de 2 lotes, ubicados en la calle Josefa Ortiz de Domínguez números 711 y calle Zanja (Futuro Andador), número 712, Barrio San Francisco, San Mateo Atenco, Estado de México, para formar **un lote único**, conforme al cuadro siguiente:

SITUACIÓN ORIGINAL DE LOS PREDIOS.		
Número de predio	Superficie (m2)	Uso
Lote 1	2,369.00	Habitacional
Lote 2	1,311.00	Habitacional

  

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA.		
Número de lote.	Superficie (m2)	Uso.
Lote Único Resultante.	3,680.00	Habitacional

**SEGUNDO.** – Se autoriza a la persona jurídico colectiva **Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020**, el condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado “Tulipanes”, con una superficie de 3,680.00 m2. (Tres mil seiscientos ochenta punto cero metros cuadrados), ubicado en la calle Josefa Ortiz de Domínguez números 711, Barrio San Francisco, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para el desarrollo de 21 viviendas, conforme al plano único de Fusión y Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

<b>DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS</b>			
<b>ÁREAS PRIVATIVAS</b>	<b>SUPERFICIE EN M<sup>2</sup>.</b>	<b>USO DE SUELO</b>	<b>No. DE VIVIENDAS</b>
Área Privativa 1	114.00	Habitacional	1
Área Privativa 2	114.00	Habitacional	1
Área Privativa 3	114.00	Habitacional	1
Área Privativa 4	114.00	Habitacional	1
Área Privativa 5	114.00	Habitacional	1
Área Privativa 6	114.00	Habitacional	1
Área Privativa 7	114.00	Habitacional	1
Área Privativa 8	114.00	Habitacional	1
Área Privativa 9	114.00	Habitacional	1
Área Privativa 10	114.00	Habitacional	1
Área Privativa 11	114.00	Habitacional	1
Área Privativa 12	133.00	Habitacional	1
Área Privativa 13	133.00	Habitacional	1
Área Privativa 14	133.00	Habitacional	1
Área Privativa 15	133.00	Habitacional	1
Área Privativa 16	133.00	Habitacional	1
Área Privativa 17	133.00	Habitacional	1
Área Privativa 18	133.00	Habitacional	1
Área Privativa 19	133.00	Habitacional	1
Área Privativa 20	133.00	Habitacional	1
Área Privativa 21	133.00	Habitacional	1
<b>TOTAL:</b>	<b>2,584.00</b>	<b>Habitacional</b>	<b>21 VIVIENDAS</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES</b>	
Vialidad privada	640.00 m2
Área verde y recreativa de uso común 1	218.50 m2
Área verde y recreativa de uso común 2	155.00 m2
Caseta de vigilancia	10.00 m2
Contenedores de basura	4.00 m2
Medidores	3.00 m2
Transformador	3.00 m2
Estacionamiento de visitas 1	37.50 m2
Estacionamiento de visitas 2	25.00 m2
<b>Total</b>	<b>1,096.00 m2</b>

<b>DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO</b>	
Superficie Total de Áreas Privativas	2,584.00 m2
Superficie de Vialidad Privada	640.00 m2
Áreas Verdes y Recreativas de Uso Común (1 y 2)	373.50 m2
Caseta Vigilancia, Contenedores de basura, Medidores y Transformador	20.00 m2
Superficie de Cajones de Estacionamiento de Vehículos para Visitas (1 y 2)	62.50 m2
Superficie Total del Condominio	3,680.00 m2
Superficie Total del Predio	3,680.00 m2
Número de Áreas Privativas	21
Número de Viviendas	21
Número de Cajones de Estacionamiento para Visitas	5

**TERCERO.-** El plano de fusión y condominio anexo autorizado, forma parte integral de la presente autorización.

**CUARTO.-** Los lotes resultantes de la presente autorización se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LAS ÁREAS PRIVATIVAS</b>	
<b>Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:</b>	<b>San Mateo Atenco</b>
<b>Zona:</b>	<b>Habitacional</b>
<b>Clave:</b>	<b>H-200</b>
<b>Uso del suelo que se autoriza:</b>	<b>Normas para fusión y condominio</b>
<b>Coefficiente de ocupación del suelo:</b>	<b>70% de la superficie del predio</b>
<b>Coefficiente máximo de construcción</b>	<b>3.5 veces el área del predio.</b>
<b>Superficie mínima libre de construcción:</b>	<b>30% de la superficie del predio</b>
<b>Altura máxima:</b>	<b>5.00 niveles o 15.00 metros a partir del nivel de desplante</b>
<b>Lote mínimo:</b>	<b>100.00 m2 de superficie con un frente mínimo de 6.00 metros lineales</b>

**QUINTO. – Del monto de Derechos:**

- I. Con fundamento en los artículos 145 fracciones I y 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 que se generaron por la autorización de la **Fusión** por la cantidad de **\$2,992.44 (dos mil novecientos noventa y dos pesos 44/100 M.N.)** y por la autorización del **Condominio** la cantidad de **\$ 30,309.30 (treinta mil trescientos nueve pesos 30/100 M.N.)**. Una vez que realice los pagos 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 114 fracción V, inciso D), numeral 2 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá realizar el pago al Gobierno del Estado de México por concepto de **supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y equipamiento urbano a razón del 2% (dos por ciento), lo cual asciende a la cantidad de \$ 25,489.97 (Veinticinco mil cuatrocientos ochenta y nueve pesos 97/100 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, se 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.

**SEXTO. – De las obligaciones que adquiere el titular**

- I. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá publicar el presente Acuerdo en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de su 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 **deberá protocolizar la presente autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México con sus planos; en un plazo de 90 días contados a partir de la fecha de su notificación** y dar aviso en el mismo tiempo a la Secretaría.
- III. El titular de esta autorización deberá cubrir todos y cada uno de los derechos establecidos en este acuerdo en el tiempo y forma establecidos lo anterior con fundamento en el artículo 114, fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- IV. De conformidad con el artículo 111 primer párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México 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

DONACIONES			
DONACIÓN	NO. DE LOTES	M2/LOTE	TOTAL
Municipal	21	17	357.00 m2
Estatal		3	63.00 m2

#### B. EJECUCIÓN DE OBRAS DE EQUIPAMIENTO

OBLIGACIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL			
CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO X M <sup>2</sup>	COSTO DIRECTO TOTAL
Un jardín de niños de cuatro aulas con una superficie mínima de terreno de 1,288.00 m <sup>2</sup> y de 484.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 lotes previstos.	10.164 M2	\$6,583.80	\$66,917.74
Escuela primaria o secundaria de 16 aulas con una superficie mínima de terreno de 4,640 m <sup>2</sup> y de 1,728.00 m <sup>2</sup> de construcción por cada 1,000 lotes previstos.	36.288 M2	\$6,912.97	\$250,857.86
Jardín vecinal de 4,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 lotes previstos.	84.000 M2	\$493.02	\$41,413.68
Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000 m <sup>2</sup> de superficie por cada 1,000 lotes previstos.	168.00 m2	\$566.76	\$95,215.68
Total			\$454,404.96

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL			
CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO X M2	COSTO DIRECTO TOTAL
OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL	5.250 M2	\$7,491.04	\$39,327.98

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.

V. 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.

VI. 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.**

VII. Con fundamento en el artículo 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/0124/06/2021** emitido por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de San Mateo Atenco.

**SÉPTIMO.** - 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.

**OCTAVO.** - 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.

**NOVENO.-** 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 **\$ 1,274,498.47 (Un millón doscientos setenta y cuatro mil cuatrocientos noventa y ocho pesos 47/100 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.

**DÉCIMO.-** 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 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.

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 PRIMERO. –** 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 Secretaría dentro de los cinco días hábiles posteriores a efecto de que se proceda a abrir la bitácora de supervisión correspondiente notificando de tales actos al titular del desarrollo, al municipio y a las instancias gubernamentales que intervinieron en la integración del expediente físico y en la aprobación de los proyectos de obras del desarrollo. Para los efectos de la supervisión en fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, su titular tendrá la obligación de dar aviso semestralmente, a través de informes del desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, para que se constate la información, debiendo estar firmado por 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 que corresponda, 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 SEGUNDO. -** 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 TERCERO. -** Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI, incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización 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 CUARTO.** – 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 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.** - Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación

**DÉCIMO SÉPTIMO.-** 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 OCTAVO.** - 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 adquirente, 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 NOVENO.** - 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.

**VIGÉSIMO.-** 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 condominios 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 PRIMERO.** - 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 específica.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** - 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 TERCERO.** - 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 CUARTO.** - 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.  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres. - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de donación  
Lic. José María Torres Alcántara. - Residente Local Lerma.  
Folio DGOyCU: 0172/2022  
Expediente: DRVT/RLL/052/2022.  
\*jmta