Al margen Escudo del Estado de México.

NÚMERO DE OFICIO:	**22400105050000T/030/2023**
LUGAR DE EXPEDICIÓN:	**TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO.**
FECHA:	**09 DE MARZO DE 2023**
EXPEDIENTE:	**DRVT/RLL/007/2023**
MUNICIPIO:	**SAN MATEO ATENCO**
AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL TIPO POPULAR DENOMINADO "ESMERALDA 21"	

Promotora Vimo, S. A. de C.V.,
Calle Abedul No. 1208, Barrio San Francisco,
Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
E mail; pablo.garcia@vimo.mx
Teléfono: 722 232 6884.
Presente.

En atención a su solicitud recibida el 08 de marzo del 2023, con número de expediente DRVT/RLL/007/2022, para obtener la autorización del condominio vertical habitacional tipo popular, para 28 áreas privativas con 28 viviendas, en un predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Calle Abedul No. 1208.
Colonia o Localidad	Barrio San Francisco
Municipio	San Mateo Atenco
Superficie	2,447.75 m^2
Condominio de tipo	Popular

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, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 130, 132, 133, 134, 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficio "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre del 2020, así como sus reformas y adiciones publicadas el Periódico Oficio "Gaceta del Gobierno" del 07 de julio del 2021; 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;

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

I. Que Promotora Vimo, S.A. de C.V., presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional tipo popular, según consta en la documentación que se encuentra en el expediente número **DRVT/RLL/007/2023** del 27 de febrero del 2023, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

II. Que presenta escrito del 24 de febrero del 2023, en donde Promotora Vimo, S.A. de C.V. a través de su representante legal declara bajo protesta de decir verdad, que todos los datos y los documentos que se presentan para integrar el expediente del trámite de condominio son verdaderos.

III. Que mediante el instrumento notarial número 27,069, volumen 1,191, del 11 de noviembre de 2011, ante la fe del Maestro en Derecho Carlos César Augusto Mercado Villaseñor, titular de la notaría pública número 87 del

Estado de México, se hace constar la constitución de la persona jurídico colectiva denominada “Promotora Vimo, Sociedad Anónima de Capital Variable, la cual fue inscrita en el Instituto de la Función Registral de Toluca, Estado de México, mediante folio mercantil electrónico número 46446 * 12, del 28 de noviembre de 2011.

IV. Que el Licenciado Pablo García García, acredita su personalidad como Apoderado Legal de la empresa Promotora Vimo, S. A. de C.V., mediante poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio limitados en cuanto su objeto y ejercicio, otorgado en la escritura número 10,751, volumen 378 ordinario, folios 089-091, del 17 de junio de 2014, otorgada ante la fe del Licenciado Jesús Maldonado Camarena, titular de la Notaría Pública número 132 del Estado de México la cual fue inscrito en el Instituto de la Función Registral de Toluca, Estado de México, en el Folio Mercantil Electrónico número 46446 * 12, del 08 de agosto de 2014.

V. Que el C. Pablo García García, apoderado legal de la empresa Promotora Vimo, S.A. de C.V., se identifica con copia de la credencial para votar número IDMEX1152165483, con vigencia al año 2024, expedida por el Instituto Federal Electoral.

VI. Que mediante la escritura pública número 10,779, volumen 231 ordinario, folios 014-015, del 25 de marzo de 2022, otorgada ante la fe del Notario Público número 118 del Estado de México, Licenciado Enrique Serrano Herrera, se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración que otorga la empresa Promotora Vimo, Sociedad Anónima de Capital Variable, al C. Jesús Alberto León Reyes.

VII. Que el C. Jesús Alberto León Reyes, se identifica con la credencial para votar número IDMEX2183651154, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al año 2031.

VIII. Que la empresa Promotora Vimo, S. A. de C. V., acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante el Acta Notarial número 14,985, volumen 493 ordinario, folios 139 al 142, del 21 de febrero del 2022, realizada ante la fe del Licenciado Jesús Maldonado Camarena, Notario Público número 132 del Estado de México, en donde se protocoliza el oficio de autorización de la subdivisión que da procedencia al predio en cuestión, con una superficie de 2,447.75 m^2 (Dos mil cuatrocientos cuarenta y siete punto setenta y cinco metros cuadrados), inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo el Folio Real electrónico número 00065385, trámite 128837, del 14 de marzo de 2022.

IX. 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 408/2022, del 05 de diciembre de 2022, en la que señala que el predio motivo de este trámite tiene un uso de suelo Habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo, clave H-100, lote mínimo de 60.00 m^2, frente mínimo de 4.00 metros lineales, para cada área privativa, superficie mínima sin construir 20%, coeficiente de utilización del suelo 80%, altura máxima de construcción 4 niveles o 12 metros sobre el nivel de desplante, e intensidad máxima de construcción de 3.2 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 con número de expediente 1126/2022, folio número 555, del 25 de noviembre de 2022, en donde no se contempla alguna restricción, para el predio en el que se desarrollará el condominio materia de este acuerdo.

XI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Constancia de Número Oficial con número de expediente 1126/2022, folio 515 del 02 de diciembre de 2022, en donde se señala como número oficial del lote motivo de este trámite el 1208 de la calle Abedul, Barrio San Francisco, San Mateo Atenco, Estado de México.

XII. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de San Mateo Atenco, emite la Actualización del Dictamen de Factibilidad de servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial mediante el oficio número OPDAPAS/SMA/DG/0410/2022, del 19 de diciembre de 2022, para 28 departamentos tipo popular en condominio vertical, en un predio con una superficie de 2,447.75 m^2, ubicado en la calle Abedul 1208, Barrio San Francisco, San Mateo Atenco, Estado de México.

XIII. 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 00065385, trámite número 141621, del 11 de enero de 2023, en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes sobre el predio materia de este acuerdo.

XIV. Que mediante el oficio número OAS-DPL-ZT-382/2022, del 10 de junio de 2022, la Comisión Federal de Electricidad (CFE), emitió la factibilidad del servicio de energía eléctrica para el condominio vertical habitacional de tipo popular denominado comercialmente “Esmeralda 21”.

XV. Que presenta el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, así como la localización del predio original en una imagen satelital de la zona.

XVI. 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.

XVII. Que presenta 1 plano arquitectónico del condominio con fundamento en el artículo 115 fracción V, inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

A C U E R D O

PRIMERO. - Se autoriza a la empresa Promotora Vimo, S.A. de C.V.**,** un condominio vertical habitacional tipo popular denominado comercialmente “Esmeralda 21”, en un predio con superficie de 2,447.75 m^2 (Dos mil cuatrocientos cuarenta y siete punto setenta y cinco metros cuadrados), ubicado en la calle Abedul número 1208, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México para 28 viviendas, conforme al plano único de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO		
PREDIO	SUPERFICIE EN M^2	USO
LOTE D-1	2,447.75	HABITACIONAL

CUADRO GENERAL DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS						
	ÁREAS PRIVATIVAS	**SUPERFICIE DE DEPARTAMENTO PRIVATIVO M^2**	**SUPERFICIE DE CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVO M^2**	**TOTAL, DE ÁREA PRIVATIVA M^2**	**USO**	**No. DE VIVIENDAS**
Edificio A	A- 100	**82.17**	**12.57**	**94.74**	**HABITACIONAL**	**1**
	A- 101	**81.80**	**12.58**	**94.38**	**HABITACIONAL**	**1**
	A- 200	**64.64**	**12.58**	**77.22**	**HABITACIONAL**	**1**
	A- 201	**64.64**	**12.00**	**76.64**	**HABITACIONAL**	**1**
Sub Total		**293.25**	**49.73**	**342.98**	**HABITACIONAL**	**4**
Edificio B	**B- 100**	**81.80**	**12.00**	**93.80**	**HABITACIONAL**	**1**
	B- 101	**82.17**	**12.00**	**94.17**	**HABITACIONAL**	**1**
	B- 200	**64.64**	**12.00**	**76.64**	**HABITACIONAL**	**1**
	B- 201	**64.64**	**12.00**	**76.64**	**HABITACIONAL**	**1**
	B- 300	**64.64**	**12.00**	**76.64**	**HABITACIONAL**	**1**
	B- 301	**64.64**	**12.00**	**76.64**	**HABITACIONAL**	**1**
Sub Total		**422.53**	**72.00**	**494.53**	**HABITACIONAL**	**6**

Edificio C	C- 100	82.00	12.00	94.00	HABITACIONAL	1
	C- 101	82.41	12.00	94.41	HABITACIONAL	1
	C- 200	64.64	12.00	76.64	HABITACIONAL	1
	C- 201	64.64	12.00	76.64	HABITACIONAL	1
	C- 300	64.64	12.00	76.64	HABITACIONAL	1
	C- 301	64.64	12.00	76.64	HABITACIONAL	1
Sub Total		422.97	72.00	494.97	HABITACIONAL	6
Edificio D	D- 100	82.17	24.00	106.17	HABITACIONAL	1
	D- 101	82.00	24.00	106.00	HABITACIONAL	1
	D- 200	64.64	24.00	88.64	HABITACIONAL	1
	D- 201	64.64	24.00	88.64	HABITACIONAL	1
	D- 300	64.64	24.00	88.64	HABITACIONAL	1
	D- 301	64.64	24.00	88.64	HABITACIONAL	1
Sub Total		422.73	144.00	566.73	HABITACIONAL	6
Edificio E	E- 100	82.17	24.00	106.17	HABITACIONAL	1
	E- 101	81.80	24.00	105.80	HABITACIONAL	1
	E- 200	64.64	24.00	88.64	HABITACIONAL	1
	E- 201	64.64	24.00	88.64	HABITACIONAL	1
	E-300	64.64	24.00	88.64	HABITACIONAL	1
	E-301	64.64	24.00	88.64	HABITACIONAL	1
Sub Total		422.53	144.00	566.53	HABITACIONAL	6
Total		1,984.01	481.73	2,465.74	HABITACIONAL	28

DATOS GENERALES DE ÁREAS COMUNES EXTERIORES	M^2
ÁREA CASETA DE VIGILANCIA	7.00
CONCENTRACIÓN DE MEDIDORES Y TRANSFORMADOR	4.95
CUARTO DE MÁQUINAS	4.13
ÁREA CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (C. E. V. 1 AL 4 Y PARA PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES C. E. V. P. C. D. 5)	72.26
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN (A. V. R. U. C. 1)	57.07
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN (A. V. R. U. C. 2)	26.24
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN (A. V. R. U. C. 3)	59.12
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN (A. V. R. U. C. 4)	30.55
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN (A. V. R. U. C. 5)	127.31
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN (A. V. R. U. C. 6)	71.26
ÁREA DE ANDADOR PEATONAL 1	72.76
ÁREA DE ANDADOR PEATONAL 2	69.29
ÁREA DE VIALIDAD PRIVADA	445.38
ÁREAS SEPARACIÓN DE COLINDANCIAS	4.81
TOTAL DE ÁREAS COMUNES:	1,052.13

DATOS GENERALES DESPLANTE DE ÁREAS COMUNES INTERIORES						
CONCEPTO	**EDIFICIO "A" m^2**	**EDIFICIO "B" m^2**	**EDIFICIO "C" m^2**	**EDIFICIO "D" m^2**	**EDIFICIO "E" m^2**	**TOTAL m^2**
VESTÍBULO DE ACCESO PLANTA BAJA	**5.88**	**5.88**	**5.88**	**5.88**	**5.88**	**29.40**
DUCTO DE INSTALACIONES PLANTA BAJA	**1.63**	**1.63**	**1.63**	**1.63**	**1.63**	**8.15**
CUBO DE ESCALERAS PLANTA BAJA	**11.17**	**11.17**	**11.17**	**11.17**	**11.17**	**55.85**

SUB TOTAL PLANTA BAJA	**18.68**	**18.68**	**18.68**	**18.68**	**18.68**	**93.40**
VESTÍBULO DE ACCESO 1ER Y 2DO. NIVELES	**5.88**	**11.76**	**11.76**	**11.76**	**11.76**	**52.92**
DUCTO DE INSTALACIONES 1ER Y 2DO. NIVELES	**1.63**	**3.26**	**3.26**	**3.26**	**3.26**	**14.67**
CUBO DE ESCALERAS 1ER Y 2DO. NIVELES	**11.17**	**22.34**	**22.34**	**22.34**	**22.34**	**100.53**
SUBTOTAL 1ER Y 2DO. NIVELES	**18.68**	**37.36**	**37.36**	**37.36**	**37.36**	**168.12**
SUPERFICIE TOTAL PLANTA BAJA, 1ER Y 2DO. NIVELES	**37.36**	**56.04**	**56.04**	**56.04**	**56.04**	**261.52**

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	M^2
ÁREAS DEPARTAMENTOS PRIVATIVOS	1,984.01
ÁREA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO, USO PRIVATIVO	481.73
ÁREAS COMUNES VESTÍBULOS DE ACCESO, CUBOS DE ESCALERA Y DUCTOS	261.52
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C. 1,2,3,4,5 y 6)	371.55
ÁREA DE ANDADORES PEATONALES (1 Y 2)	142.05
ÁREA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (C.E.V. Nos 1 AL 4 Y C.E.V.P.C.D. No. 5)	72.26
ÁREAS CASETA DE VIGILANCIA, CONCENTRACIÓN DE MEDIDORES Y CUARTO DE MAQUINAS	16.08
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	445.38
ÁREA SEPARACIÓN DE COLINDANCIAS	4.81
ÁREA TOTAL DEL CONDOMINIO	3,779.39
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	2,447.75
NUMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	28
NÚMERO DE VIVIENDAS	28
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	5
NUMERO DE CAJONES PRIVATIVOS	40

SEGUNDO. - El plano único de condominio anexo autorizado, forma parte integral de la presente autorización.

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

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	**San Mateo Atenco**
Zona:	**Habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo**
Clave:	**H-100**
Densidad viviendas/hectárea:	**150**
Uso del suelo que se autoriza:	**Normas para condominio**
Coeficiente de ocupación del suelo:	**80% de la superficie del predio**
Coeficiente máximo de construcción	**3.2 veces el área del predio**

Superficie mínima libre de construcción:	**20% de la superficie del predio**
Altura máxima:	**4.00 niveles o 12.00 metros a partir del nivel de desplante**
Lote mínimo:	**60.00 m2 de superficie con un frente mínimo de 4.00 metros lineales**
Cajones de Estacionamiento:	**Hasta 120 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 115 fracción V inciso E) numeral 1 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberán cubrir los derechos por la autorización del condominio por la cantidad de $ 33,404.28 (Treinta y tres mil cuatrocientos cuatro pesos 28/100 m. n.). Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

II. De acuerdo a lo establecido en los artículos 115 fracción V, inciso E), numeral 2 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá realizar un pago al Gobierno del Estado de México por concepto de derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y equipamiento urbano, a razón del 1% (uno por ciento) lo cual asciende a la cantidad de $5,625.19 (cinco mil seiscientos veinticinco pesos 19/100 m. n.).

III. El titular de la autorización deberá pagar los derechos por el control para el establecimiento del sistema de agua potable y alcantarillado de carácter federal, estatal y municipal según corresponda atendiendo a la legislación vigente exhibiendo a esta autoridad el comprobante correspondiente y copia para su cotejo.

IV. De igual forma y según el caso, pagará el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quién deberá acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

QUINTO. – De las obligaciones que adquiere el titular

I. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá publicar el presente Acuerdo en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación, en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de esta obligación en el mismo término.

II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá protocolizar ante notario público del Estado de México e inscribir el presente Acuerdo de autorización y su plano correspondientes en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, dentro de los 90 días hábiles siguientes a su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de esta obligación en el mismo término.

III. De conformidad con el artículo 111 primer párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el titular de la presente autorización no está obligado a otorgar áreas de donación y ejecutar equipamiento urbano ya que su proyecto no se encuentra en el supuesto de ser un condominio de treinta o más viviendas, o de más de tres mil metros cuadrados de terreno.

IV. El titular de esta autorización deberá cubrir todos y cada uno de los derechos establecidos en este acuerdo en el tiempo y forma lo anterior con fundamento en el artículo 115, fracción V, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

Las obras de urbanización al interior del condominio serán:

A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua.

B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva.

C) Red de distribución de energía eléctrica.

D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro.

E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial.

F) Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamiento y andadores.

G) Jardinería y forestación.

H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.

I) Señalamiento vial.

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

I. Sobre las obras de infraestructura primaria, suministro de agua potable y descargas de aguas negras y pluviales, deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, en base a la factibilidad de los servicios otorgada, mediante el oficio número OPDAPAS/SMA/DG/0410/2022, del 19 de diciembre de 2022, emitido por el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de San Mateo Atenco (OPDAPAS).

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

III. Con fundamento en los artículos 109 fracción I inciso C) y 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.

IV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso F) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

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

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

B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, 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.

H) La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, para lo cual deberá contar con los servicios básicos de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y abastecimiento de energía eléctrica, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México en su artículo 116 último párrafo.

I) Como lo establece el artículo 115 fracción VI, inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el titular de la autorización no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.

OCTAVO. - Con fundamento en el artículo 117 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización, para que termine y entregue a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano, las obras de urbanización al interior del condominio.

NOVENO. – El titular de la autorización deberá dar un informe mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano como lo establece el artículo 115 fracción VI, inciso O) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO. - De acuerdo con lo establecido en los artículos 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I, III y IV del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México deberá presentar fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México cuyo monto asciende a la cantidad de **$ 562,519.39 (quinientos sesenta y dos mil quinientos diecinueve pesos 39/100 m.n.).** Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva. En el caso de otorgar garantía hipotecaria deberá constituirse ante Notario Público del Estado de México e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.

DÉCIMO PRIMERO.- Con fundamento en los artículos 115 fracción VI, inciso J), 117 y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a Promotora Vimo, S.A. de C.V., que deberá obtener de la Secretaría los permisos respectivos para celebrar actos, convenios

o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las áreas privativas del condominio, así como su promoción y publicidad de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento de obras de urbanización y equipamiento durante todo el proceso de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva. Los actos traslativos de dominio deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México, quien deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

DÉCIMO SEGUNDO. – Deberá insertar en los actos o contratos de traslados de 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 tipologia 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. Asi mismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de condominio.

DÉCIMO TERCERO.- 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 con lo establecido por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de México, 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.

DÉCIMO CUARTO. - Las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas, lo anterior con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO QUINTO.- Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso M) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras.

DÉCIMO SEXTO. – Una vez autorizado el inicio de obras, enajenación, promoción y publicidad con fundamento en los artículos 115 fracción VI, inciso I), 116 y 130 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el titular requerirá la apertura de bitácora a la Secretaría dentro de los cinco días hábiles posteriores a efecto de que se proceda a abrir bitácora de supervisión correspondiente notificando de tales actos al titular del desarrollo, al municipio y a las instancias gubernamentales que intervinieron en la integración del expediente físico y en la aprobación de los proyectos de obras del desarrollo. Para los efectos de la supervisión en fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, sus titulares tendrán la obligación de dar aviso semestralmente, a través de informes del desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, para que se constate la información, debiendo estar firmado por el Director Responsable de Obra y Corresponsable de Obra, asimismo deberán permitir el acceso al desarrollo que se trate y proporcionar a los supervisores estatales y municipales, la información y documentación necesaria para el desempeño de sus funciones. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgarán a favor del Municipio de San Mateo Atenco,

una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de las obras al momento de su entrega recepción y por un periodo de 2 años; contado a partir de la fecha del acta de entrega de las mismas, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

DÉCIMO SÉPTIMO. – El titular deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización en atención al artículo 115 fracción VI, inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

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

DÉCIMO NOVENO. - 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.

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

VIGÉSIMO PRIMERO. - El presente acuerdo de autorización de condominio vertical habitacional tipo popular denominado “Esmeralda 21”, ubicado en la calle Abedul número 1208, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente de la fecha de la emisión del presente oficio de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 31, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículos 8 fracciones VIII y IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

VIGÉSIMO 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, 5.62,5.63, 6.64, del Código Administrativo del Estado de México y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del 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 Sindy Sánchez Torres. – Director de Control Urbano, Obras y Áreas de donación.
Lic. José María Torres Alcántara. - Residente Local Lerma.
Folio DGOyCU: 1313/2023
Expediente: DRVT/RLL/007/2022.
*jmta