

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

**ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA COMPAÑÍA INTEGRAL URBANISTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EL CONDOMINIO HORIZONTAL TIPO COMERCIAL DENOMINADO “GALERÍAS CHALCO”, RESPECTO AL LOTE I A-II, UBICADO EN AVENIDA SOLIDARIDAD NÚMERO 1801, COLONIA COVADONGA, EN EL MUNICIPIO DE CHALCO, ESTADO DE MÉXICO.**

***Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, Residencia Local Amecameca.***

<b>Fecha:</b>	19 de septiembre de 2024.
<b>Número de Autorización:</b>	23000203070001T/DRVMZO/RLA/0092/2024
<b>Expediente:</b>	DRVMZO/RLA-OACH/039/2024
<b>Municipio:</b>	Chalco

**CONDOMINIO HORIZONTAL TIPO COMERCIAL**

**COMPAÑÍA INTEGRAL URBANISTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.**

**Lote I A-II, ubicado en Avenida Solidaridad número 1801, colonia Covadonga, municipio de Chalco, Estado de México.**

**Tel. 5528551433**

**Correo electrónico: Humberto\_beltran1@yahoo.com.mx**

**Presente.**

En atención a su solicitud ingresada en la Residencia Local Amecameca adscrita a la Dirección Regional Valle de México Zona Oriente de la Dirección General de Operación y Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura el quince de julio de dos mil veinticuatro e integrada bajo el número de expediente DRVMZO/RLA-OACH/039/2024, para obtener la autorización de condominio horizontal tipo comercial en veinte áreas privativas denominado “Galerías Chalco”, respecto del predio ubicado en Lote I A-II, ubicado en Avenida Solidaridad número 1801, colonia Covadonga, municipio de Chalco, Estado de México, con una superficie total de 3,767.62 m2, misma que fuera atendida mediante oficio preventivo 23000203070001T/DRVMZO/RLA/0047/2024 y desahogando dicho preventivo mediante escrito ingresado en la Residencia Local el diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro, al respecto le comunico lo siguiente.

Que esta autoridad administrativa es competente para atender y resolver su petición, con fundamento en los artículos 1, 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 19, 23 fracción VIII, 38, 39 fracciones II, XVI, y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” el 11 de septiembre de 2023; artículos 1, 4 fracción I inciso c, 7, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha veinte de diciembre de dos mil veintitrés; en relación con el Acuerdo Delegatorio de Facultades a Favor de la Persona Titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” en fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; así como por lo que disponen los artículos 1.1 fracción IV, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 fracciones I, V, VIII, X, XI y XII, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 5.1, 5.3 fracciones II, XIII, y XV, 5.6, 5.7, 5.9 fracciones IV, XIX, XX, y XXX, 5.21, 5.37, 5.40 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el Periódico Oficial denominado “Gaceta del Gobierno” el 13 de diciembre de 2021 y su última reforma publicada en el Periódico Oficial denominado “Gaceta del Gobierno” el 22 de junio de 2023; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 110, 111, 112, 113 y 114 demás relativos y aplicables del Reglamento al Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el Periódico Oficial denominado “Gaceta del Gobierno” el 01 de septiembre de 2020 y su última reforma publicada en el Periódico Oficial denominado “Gaceta del Gobierno” el 07 de julio de 2021; artículo 119 fracción I, 145 fracción I y III grupo A del Código Financiero del Estado de México y Municipios publicado en el Periódico Oficial denominado “Gaceta del Gobierno” el 09 de marzo de 1999 y su última reforma publicada en el Periódico Oficial denominado “Gaceta del Gobierno” el 29 de enero de 2023; así como en el Periódico Oficial “Gaceta de Gobierno” Tomo CCII, Numero 120, de fecha 20 de diciembre del 2016, por el que se reforman diversos ordenamientos del Estado de México en materia de desindexación del Salario Mínimo en la Entidad. Así como lo que establece el Plan de Desarrollo Municipal de Temamatla; y,

**CONSIDERANDO**

1. Que presentan solicitud expresa y tácita para obtener la autorización de condominio horizontal tipo comercial en veinte áreas privativas denominado “Galerías Chalco”, respecto del predio ubicado en Lote I A-II, ubicado en Avenida Solidaridad número 1801, colonia Covadonga, municipio de Chalco, con una superficie total de 3,767.62 m2, integrada bajo el número

de expediente al rubro indicado, anexando los requisitos indicados en el artículo 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

2. Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante escritura pública número treinta y tres mil seis cientos dieciocho (33,618), volumen ochocientos ocho (808) de fecha veintidós de marzo de dos mil trece, pasada ante la fe del notario público número cuarenta y dos (42) del Estado de México con residencia en Nezahualcóyotl, el Licenciado Fernando Trueba Buenfil que contiene la aclaración de escritura, la subdivisión de predios, respecto del Lote IA-II, ubicado en Avenida Solidaridad número 1801, colonia Covadonga, municipio de Chalco, con una superficie total de 3,767.62 m2, a favor de la solicitante. El cual se encuentra debidamente inscrito ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México con los siguientes datos Registrales: Libro Primero Sección Primera el folio real electrónico 00032097 con número de trámite 49435 de fecha 17 de abril de 2013.
3. Que para acreditar la personalidad presenta escritura pública número tres mil ochocientos sesenta de fecha veintidós de diciembre de dos mil once, pasada ante la fe del notario público número treinta y cuatro de la Ciudad de Monterrey, misma que contiene la protocolización de la acta de asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de la Compañía Integral Urbanista S.A. de C.V, donde en la foja seis fracción II da fe del primer testimonio de la escritura pública mil quinientos ochenta y nueve del doce de junio de dos mil siete, otorgada ante la fe del licenciado José María Herrera Olmos, notario público ciento sesenta y cuatro de la ciudad de Tlalnepantla, Estado de México, la cual se encuentra debidamente inscrita bajo el folio mercantil 382824 de fecha treinta de mayo de dos mil ocho, relativa a la Constitución de la Sociedad denominada "COMPAÑÍA INTEGRAL URBANISTA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.
4. Que presenta escritura pública tres mil quinientos setenta y cinco, donde el Licenciado Félix Xavier Leal de la Cerda en representación de la "COMPAÑÍA INTEGRAL URBANISTA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, otorga y confiere al Licenciado Humberto Enrique Beltrán Torres poder general amplísimo para pleitos y cobranzas y actos de administración, de acuerdo a la cláusula segunda fracción A del citado instrumento notarial.
5. Que el Licenciado Humberto Enrique Beltrán Torres presenta como identificación oficial Cédula Profesional número 1508233, expedida por la Secretaría de Educación Pública el veinticinco de enero de mil novecientos noventa y cuatro.
6. Que presentan Licencia de Uso de Suelo número LUS-1511/2024 de fecha diecinueve de julio de dos mil veinticuatro, expedida por el Licenciado Bernardo Martínez Palma, Director de Desarrollo Urbano del municipio de Chalco, con las siguientes normas de aprovechamiento del uso del suelo:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DE DEL SUELO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Chalco
Zona:	Centro Urbano Densidad 15 Corredor Urbano Densidad 50
Clave:	CUR1000A CRU200B
Número de viviendas	NP 1
Uso de Suelo que se autoriza:	Comercio (Trámite de Condominio)
Coefficiente de Ocupación del Suelo:	70 % de la superficie de cada lote resultante. 75 % de la superficie de cada lote resultante.
Superficie mínima de área libre de construcción	30% de la superficie de cada lote resultante. 25% de la superficie de cada lote resultante.
Intensidad máxima de construcción	3.5 veces la superficie de cada lote resultante. 2.3 veces la superficie de cada lote resultante.
Altura máxima permitida	5 niveles o 15.00 metros a nivel de desplante 3 niveles o 9.00 metros a nivel de desplante
Lote mínimo	600 m2 120 m2

Frente mínimo	25 m 7 m
Cajones de estacionamiento:	1 cajón/40m2

7. Que presentan la Constancia de Alineamiento LC-423/2024 de fecha diecinueve de junio de dos mil veinticuatro, expedida por el Licenciado Bernardo Martínez Palma, Director de Desarrollo Urbano del municipio de Chalco, mismo que señala restricciones de carácter municipal de construcción por vialidad de 13.90 m por avenida Solidaridad.
8. Que presenta Constancia de número LUS-1511/2024 de fecha diecinueve de julio de dos mil veinticuatro, expedida por el Licenciado Bernardo Martínez Palma, Director de Desarrollo Urbano del municipio de Chalco, asignándole el numero oficial 1803 por avenida solidaridad.
9. Que presenta Factibilidad de Servicios de Agua y Alcantarillado mediante número de oficio ODAPAS/DG/AEYP/393/2024 de fecha veintinueve de agosto de dos mil veinticuatro, expedida por el Maestro Delfino Reyes González, Director General de ODAPAS Chalco, donde señala que si es factible de dotar de los servicios de agua y drenaje al proyecto solicitado.
10. Que presenta factibilidad de proporcionar energía eléctrica mediante oficio ZV/PPLA-606/2024 del seis de agosto de dos mil veinticuatro, expedida por el jefe de Departamento de Planeación-construcción, Zona de Distribución los Volcanes, el C. Edgar Galero Sosa.
11. Que presenta Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina Registral de Chalco, en donde se establecen los siguientes datos registrales: Folio Real Electrónico 00032097 con número de trámite 408825, de fecha veintitrés de abril de dos mil veinticuatro, en el que No Reporta Gravámenes y/o Limitantes para el predio materia de este acuerdo.
12. Que presenta Plano georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado el plano único de Condominio objeto del trámite, en original y medio magnético.

Por lo anterior esta Dirección General de Operación y Control Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano e Infraestructura, a la cual se encuentra adscrita la Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, con fundamento en los artículos 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, emite el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Se autoriza a la COMPAÑÍA INTEGRAL URBANISTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, el Condominio Horizontal Tipo Comercial denominado “Galerías Chalco”, respecto al Lote I A-II, ubicado en Avenida Solidaridad número 1801, colonia Covadonga, municipio de Chalco, Estado de México, con una superficie total de 3,767.62 m2, en veinte áreas privativas, para que lleve a cabo su desarrollo para alojar veinte (20) áreas privativas las cuales no van a generar vivienda, conforme al plano único condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO**

**SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO**

PREDIO O LOTE	SUPERFICIE (m²)	U S O	No. Viviendas
Lote Único	3,767.62	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	Cero

**CUADRO DE AREAS PRIVATIVAS  
CONDOMINIO HORIZONTAL TIPO COMERCIAL “GALERIAS CHALCO”**

No. DE ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE EN M²	USO	No. DE VIVIENDAS
LOCAL K-1	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-2	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO

LOCAL K-3	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-4	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-5	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-6	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-7	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-8	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-9	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-10	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-11	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-12	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-13	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-14	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-15	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-16	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-17	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-18	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A)	CERO

		Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	
LOCAL K-19	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
LOCAL K-20	60	Centro Urbano Densidad 15 (CUR1000A) Corredor Urbano Densidad 50 (CRU200B)	CERO
<b>TOTAL</b>	<b>1,200.00</b>	-----	<b>VEINTE</b>

DATOS GENERALES DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO		SUPERFICIE M2.
"A"	ANDADOR PEATONAL	658.79
"B"	AREA VERDE	621.60
"C"	VIALIDAD	915.23
"D"	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	372.00
<b>TOTAL</b>		<b>2,567.62</b>

RESUMEN DE ÁREAS	
CONCEPTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	1,200.00
SUPERFICIE DE ÁREAS COMUNES	2,567.62
<b>TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS Y AREAS COMUNES</b>	<b>3,767.62</b>

**TERCERO.** De las obligaciones que adquiere el titular por la autorización de condominio horizontal tipo comercial:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio horizontal tipo comercial por la cantidad de \$ 58, 119.70 (cincuenta y ocho mil ciento diecinueve pesos con setenta centavos 70/100 M.N.), de conformidad con el artículo 145 fracción III grupo A) Tipo Desarrollo Comercial del Código financiero del Estado de México y Municipios; y artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.42 fracción III del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V, inciso E) y VI inciso C), 57, 62, 68 y 100 fracción VI, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, las áreas de equipamiento correspondientes al Condominio Horizontal Tipo Comercial denominado "Galerías Chalco", respecto al Lote I A-II, ubicado en Avenida Solidaridad número 1801, colonia Covadonga, municipio de Chalco, Estado de México, con una superficie total de 3,767.62 m2, en veinte áreas privativas, para que lleve a cabo su desarrollo para alojar veinte (20) áreas privativas las cuales no van a generar vivienda, con una superficie útil o vendible de 1, 200 m2, serán:

**a) EQUIPAMIENTO URBANO:**

EQUIPAMIENTO URBANO TIPO COMERCIAL (MUNICIPIO)					
CONCEPTO	COSTO	UNIDAD	COSTO SEGÚN CONCEPTO	OBLIGACIÓN	COSTO DIRECTO
				CORRESPONDIENTE	TOTAL
GUARDERIA INFANTIL 1 M2 / 200 M2 SUPERFICIE VENDIBLE	\$10,300.87	M2	\$10,300.87	6.000 M2	\$61,805.220
EDIFICIO ADMINISTRATIVO 1 M2 / 200 M2 SUPERFICIE VENDIBLE	\$10,755.45	M2	\$10,755.45	6.000 M2	\$64,532.724
<b>TOTAL</b>					<b>\$126,337.944</b>

EQUIPAMIENTO URBANO TIPO COMERCIAL (ESTATAL)					
CONCEPTO	COSTO	UNIDAD	COSTO SEGÚN CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO TOTAL
OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL EN 200 M2 DE SUPERFICIE VENDIBLE	\$8,133.96	M2	\$8,133.96	6.000 M2	\$48,803.750
<b>TOTAL</b>					<b>\$48,803.750</b>

**b) DONACIONES**

Con fundamento en lo establecido en el artículo 101 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, no se estará obligado a otorgar áreas de donación ni ejecutar obras de equipamiento urbano, cuando se lleve a cabo el desarrollo de conjuntos urbanos, o condominios que impliquen treinta o más viviendas o, en otros usos diferentes al habitacional un coeficiente de utilización de tres mil o más metros de construcciones, en el o los lotes resultantes de una subdivisión, que, en términos de lo previsto en el Código, hayan otorgado áreas de donación o ejecutado obras de equipamiento urbano. No esta obligado a ceder áreas de donación toda vez que este proyecto se realizara en el Lote I A-II, ubicado en Avenida Solidaridad número 1801, colonia Covadonga, municipio de Chalo, Estado de México, con una superficie total de 3,767.62 m2, resultante de la subdivisión de predios otorgada mediante número de oficio 224023000/DRVMZO/143/2013 de fecha 27 de febrero de 2013, mismo que ya hizo su donación al Estado y Municipio.

- III. La constitución del régimen de propiedad en un condominio se llevará a cabo por el Titular de la autorización, con intervención del Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.
- IV. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los **treinta días hábiles siguientes** a la fecha de que surta efectos su notificación, debiendo informar a la Secretaría en el mismo termino.
- V. Que con fundamento en el artículo 110 fracción II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, las obras de urbanización correspondientes al condominio serán:

**A) OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

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

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

Para todas las tipologías las instalaciones deberán ser ocultas.

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

- VI. Con base en lo establecido en el artículo 114 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo máximo de **noventa días hábiles** contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presente a la Dirección General de Operación y Control Urbano la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano, debidamente aprobadas por las autoridades competentes.
- VII. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 5 y fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente un plazo que no excederá de **DIECIOCHO MESES** contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización, y en su caso, de equipamiento urbano, para que realicen, terminen y entreguen dichas obras a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano.
- VIII. Las obras de urbanización al interior del condominio deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos, de conformidad con lo establecido por el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

**QUINTO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$ **2,892,624.60 (dos millones ochocientos noventa y dos mil seiscientos veinticuatro pesos y sesenta centavos 60/100 M.N.)**. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

**SEXTO.** Con fundamento a lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de \$ **57,852.50 (cincuenta y siete mil ochocientos cincuenta y dos pesos con cincuenta centavos 50/100 M.N.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$ **2,892,624.60 (dos millones ochocientos noventa y dos mil seiscientos veinticuatro pesos y sesenta centavos 60/100 M.N.)**. Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los **9 MESES** siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

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.

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

**OCTAVO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Dirección General de

Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

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

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

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

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

**NOVENO.** 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 subdivisión y condominio.

**DÉCIMO** Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, de manera supletoria, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes

**DÉCIMO PRIMERO.** 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, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

**DÉCIMO SEGUNDO.** La COMPAÑÍA INTEGRAL URBANISTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y cualquier otra disposición jurídica aplicable

**DÉCIMO TERCERO.** 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.**

La COMPAÑÍA INTEGRAL URBANISTA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de subdivisión y condominio anexo a esta autorización.

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 condóminos 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.

**DÉCIMO****QUINTO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, 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, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO****SEXTO.**

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

**DÉCIMO****SÉPTIMO.**

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

**DÉCIMO****OCTAVO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal tipo comercial en veinte áreas privativas denominado "Galerías Chalco", respecto del predio ubicado en Lote I A-II, ubicado en Avenida Solidaridad número 1801, colonia Covadonga, municipio de Chalo, Estado de México, con una superficie total de 3,767.62 m<sup>2</sup>, conforme al plano único de condominio, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DÉCIMO****NOVENO.**

Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 143211 de fecha 27/09/2024 cuyo importe por la autorización de Condominio Horizontal tipo comercial de conformidad en los artículos 119 y 145 fracción II grupo A del Código Financiero del Estado de México y Municipios, vigente y por la autorización del Condominio por la cantidad \$ 58, 119.70 (cincuenta y ocho mil ciento diecinueve pesos con setenta centavos 70/100 M.N.).

**VIGÉSIMO**

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

**VIGÉSIMO****PRIMERO.**

La presente no presente no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos contra terceros.

**A u t o r i z a**

**Arquitecta Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.**

C.C.P. Ingeniero Constructor Carlos Maza Lara.- . Secretario de Desarrollo Urbano e Infraestructura.  
Arquitecta Ida Mercedes Valenzuela Vázquez.- . Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública  
Lic. Jesús López García.- Director Regional Valle de México Zona Oriente.  
P.L.D. Carmen Tania Arévalo Mederos.- Residente Local Amecameca.  
Expediente: DRVMZO/RLA-OACH/047/2024  
B/HPM/JLG/CTAM