

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO ROBERTO RUÍZ RODRÍGUEZ, EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO "PARAÍSO RESIDENCES", PARA EL PREDIO "EL BERRINCHE", UBICADO EN CAMINO A MEXTITLÁN, No. 62, COMUNIDAD PUXTLA, EN EL MUNICIPIO DE TEOTIHUACÁN, 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.*

23000105070000T/DRVMZO/0058/2023  
Nezahualcóyotl, Estado de México  
09 de noviembre del 2023  
DRVMZO/RLE-OATEO/008/2023

## CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL "PARAISO RESIDENCES"

### C. Roberto Ruíz Rodríguez.

Predio denominado "El Berrinche", ubicado en Camino a Mextitlán, No. 62, comunidad Puxtla, municipio de Teotihuacán, Estado de México.

Teléfono:5541408940

Correo: paraíso.teotihuacan@gmail.com

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

En atención a la solicitud ingresada el cuatro de septiembre de dos mil veintitrés, en la Residencia Local Ecatepec adscrita a la Dirección Regional Valle de México Zona Oriente dependiente de la Dirección General de Operación y Control Urbano, integrada bajo el número expediente DRVMZO/RLE-OATEO/008/2023, para obtener la autorización del condominio horizontal habitacional tipo residencial denominado "Paraiso Residences", para veintisiete áreas privativas, en el predio denominado "El Berrinche", ubicado en Camino a Mextitlán, No. 62, comunidad Puxtla, municipio de Teotihuacán, Estado de México, con una superficie de 9,225.80 m<sup>2</sup>, atendido mediante oficio 22400105070000T/DRVMZO/0874/2023 de fecha once de septiembre de dos mil veintitrés.

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 4, 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; 5.1 fracción I, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.40, 5.41, 5.42 fracción I, inciso a, y 5.45 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, vigente; artículos 1, 2, fracción XVII y XX, 3,4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113 y 114 fracción X y XI y demás relativos del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios; en relación con los artículos 1, 2, 3 fracción II, 4 fracción IV, 5, 10, 12 y 19 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintidós, en relación con el apartado VII, numeral 224023012 del Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, de conformidad con el artículo SÉPTIMO TRANSITORIO del Decreto Número 191, por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en fecha veintinueve de septiembre de dos mil veinte y;

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

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional de tipo residencial, para veintisiete áreas privativas según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 109, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que el C. Roberto Ruíz Rodríguez presenta aviso de privacidad debidamente autorizado y firmado con fecha 4 de septiembre del 2023.
- III. Que el C. Roberto Ruíz Rodríguez, acredita la propiedad del predio materia de ese acuerdo, mediante Sentencia Definitiva relativa al Procedimiento Judicial No Contencioso de Inmatriculación, con los autos del expediente

número 2990/2022, de fecha quince de junio de dos mil veintitrés. Que se encuentra registrado en el Instituto de la Función Registral, Oficina Registral de Texcoco, con fecha quince de agosto de dos mil veintitrés, con número de trámite 371216, y folio real electrónico 00183021

- IV. Que el C. Roberto Ruíz Rodríguez, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX 2110842217, vigente hasta el año 2031.
- V. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Teotihuacán, expidió la Licencia de Uso de Suelo para el predio objeto del trámite, con número de licencia TEO/DUM/LUS/135/2023, de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintitrés, con las siguientes normas para condominio:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Teotihuacán</b>
Zona:	<b>Habitacional Densidad 500</b>
Clave:	<b>H.500.A</b>
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Habitacional</b>
Coeficiente de ocupación del suelo:	<b>75 % de la superficie del predio (6,919.93m<sup>2</sup>)</b>
Viviendas autorizadas:	<b>27 viviendas</b>
Coeficiente máximo de construcción	<b>1.5 veces la superficie del predio.</b>
Superficie mínima libre de construcción:	<b>25 % de la superficie del predio (2,306.45m<sup>2</sup>)</b>
Altura máxima:	<b>2 niveles o 6.5 metros a partir del nivel de desplante</b>
Lote mínimo:	<b>300.00 m<sup>2</sup> de superficie</b>
Frente mínimo:	<b>10 metros</b>
Cajones de Estacionamiento:	<b>1 por cada 100m<sup>2</sup> de construcción y 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas.</b>

- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Teotihuacán, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio número TEO/DUM/NOF/065/2023, de fecha catorce de agosto del dos mil veintitrés, en donde no se contemplan restricciones, asignándole el número oficial 62.
- VII. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Teotihuacán, Estado de México, emitió Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, para abastecer 27viviendas, y drenaje público para las descargas por la calle Mexitlán, para las mismas. Se menciona que se suministrará a través de la red, y que el organismo cuenta con permiso asignado por la CONAGUA con número de título 13MEX100322/26HMDA16 otorgado con Acta de Notificación de Vigencia de fecha 7 de diciembre de 2016, con un volumen de aguas subterráneas de 2,555,500.00 m<sup>3</sup> anuales, dividida en seis fuentes de abastecimiento.
- VIII. Que la Comisión Federal de Electricidad emite Factibilidad con número de oficio DL600-PCM/SYA/097/2023, de fecha 25 de agosto de dos mil veintitrés, para el suministro de energía eléctrica para el predio ubicado en el Camino Mexitlán 62, en la comunidad de Puxtla, Municipio de Teotihuacán, para el proyecto de 27 viviendas.
- IX. Que presenta un original y medio magnético los planos georreferenciados en coordenadas UTM del condominio que solicita.
- X. Que presenta localización del predio en imagen satelital.
- XI. Que presenta plano georreferenciado en coordenadas UTM de la poligonal del predio y la distribución de áreas del condominio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 113 inciso B) numeral 10, mismo que se entregará en formato impreso digital.
- XII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Texcoco, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes con el folio real electrónico 00183021, trámite número 373703, de fecha

diecisiete de agosto de dos mil veintitrés en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, con fundamento en los artículos 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza al C. Roberto Ruíz Rodríguez, el Condominio horizontal habitacional de tipo residencial denominado "Paraíso Residences", para el predio "El Berrinche", ubicado en Camino a Mexitlán, No. 62, comunidad Puxtla, municipio de Teotihuacán, Estado de México, con superficie de 9,225.80 m<sup>2</sup> (nueve mil doscientos veinticinco metros con ochenta centímetros), para que lleve a cabo el desarrollo del condominio con 27 unidades privativas, conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	SUPERFICIE DE DESPLANTE EN M <sup>2</sup>	SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO EN M <sup>2</sup>	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	294.06	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
2	225.00	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
3	225.00	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
4	225.00	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
5	225.00	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
6	225.00	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
7	225.00	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
8	244.89	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
9	174.71	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
10	174.71	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
11	174.71	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
12	174.71	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
13	174.71	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
14	257.58	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
15	174.71	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
16	174.71	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
17	174.71	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
18	174.71	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
19	174.71	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda

20	259.85	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
21	225.00	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
22	225.00	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
23	225.00	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
24	225.00	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
25	225.00	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
26	225.00	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
27	257.54	89.81	12	Habitacional (H500A)	1 vivienda
<b>TOTAL</b>	<b>5,761.02</b>	<b>2,424.87</b>	<b>324.00</b>		<b>27 viviendas</b>

#### DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

Superficie Total de Área Verde (AVRUC)	564.75 m <sup>2</sup>
Superficie de vialidad (Incluye banquetas)	2,775.03 m <sup>2</sup>
Número de cajones de estacionamiento de visitas	84.00 m <sup>2</sup>
Número de cajones de estacionamiento minusválidos	19.00 m <sup>2</sup>
Superficie de Contenedor de Basura	5.00 m <sup>2</sup>
Superficie de Caseta de Vigilancia	12.00 m <sup>2</sup>
Superficie de Tableros de control	5.00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>3,464.78m<sup>2</sup></b>

#### DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie de Áreas Privativas	5,761.02 m <sup>2</sup>
Superficie Total de Áreas de uso común	3,464.78 m <sup>2</sup>
Superficie Total del Condominio	9,225.80 m <sup>2</sup>
Número de Áreas Privativas	27
Número de Cajones de Estacionamiento privados	27
Número de cajones de estacionamiento de visitas	7
Número de cajones de estacionamiento minusválidos	1

**SEGUNDO.** De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$ 127,724.69 (Ciento veintisiete mil setecientos veinticuatro pesos 69/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 114, fracción VI, inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, A) Protocolizar la autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo término a la Secretaría."

**TERCERO.** El plano de Condominio, 1 de 1, forma parte integral de la presente autorización.

**CUARTO.** Con fundamento en el artículo 50 fracción VI inciso C) y 111 párrafo primero, el titular del presente acuerdo de autorización tendrá, en los términos y condiciones previstos en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obligaciones de ceder áreas de donación para equipamiento urbano a título gratuito al Estado y al municipio, de la siguiente manera:

ÁREA DE DONACIÓN	SUPERFICIE DE DONACIÓN EN M <sup>2</sup>	NÚMERO DE VIVIENDAS	TOTAL M <sup>2</sup> PARA CEDER
MUNICIPAL	15.00	27	405.00
ESTATAL	10.00	27	270.00
TOTAL		--	675.00

**QUINTO.** Conforme al artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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 las mismas, y en caso de equipamiento urbano municipal, por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio 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 promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

El pago respectivo, deberá depositarse en el Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), del Código y el presente Reglamento, en el caso de áreas de donación u obras de equipamiento urbano regionales a favor del Estado.

**SEXTO.** Que en términos del artículo 5.38 fracción X inciso b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y del artículo 62 fracción III, del Reglamento del Libro Quinto citado, el titular de la presente autorización está obligado a construir las siguientes obras de equipamiento urbano:

EQUIPAMIENTO URBANO TIPO MEDIO, RESIDENCIAL, RESIDENCIAL ALTO, RESIDENCIAL CAMPESTRE						
COSTOS DE EQUIPAMIENTO	COSTO	UNIDAD	COSTO X C/1000 VIV.	OBLIGACION CORRESPONDIENTE	OBLIGACION	COSTO DIRECTO TOTAL
				M2	CORRESPONDIENTE	
JARDIN DE NIÑOS 4 AULAS	\$978,121.65	AULA	\$3,912,486.60	13.07	0.108 AULAS	\$105,637.138
ESCUELA SECUNDARIA CON 16 AULAS	\$916,683.48	AULA	\$14,666,935.68	46.66	0.432 AULAS	\$396,007.263
JARDIN VECINAL DE 4,000 M2	\$605.34	M2	\$2,421,360.00		108.00 M2	\$65,376.720
ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES 8,000 M2						
4,800 M2 ZONA DEPORTIVA (60%)	\$695.87	M2	\$3,340,176.00		129.60 M2	\$90,184.75
3,200 M2 JUEGOS INFANTILES (40%)	\$695.87	M2	\$2,226,784.00		86.40 M2	\$60,123.17
<b>TOTAL</b>						<b>\$717,329.042</b>

EQUIPAMIENTO URBANO TIPO MEDIO, RESIDENCIAL, RESIDENCIAL ALTO, RESIDENCIAL CAMPESTRE REGIONAL						
COSTOS DE EQUIPAMIENTO	COSTO UNITARIO	UNIDAD	COSTO X C/1000 VIV.		OBLIGACION	COSTO DIRECTO
			CORRESPONDIENTE		TOTAL	TOTAL
OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL 250 M2	\$7,771.79	M2	\$1,942,948.21		6.75 M2	\$52,459.602
<b>TOTAL</b>						<b>\$52,459.602</b>

**SÉPTIMO.** De acuerdo al artículo 5.38 fracción X, inciso b) segundo párrafo, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 111 del Reglamento del libro quinto del Código Administrativo; la Secretaría autorizará al titular de la presente autorización para la conmutación de la obligación de las obras de Equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas conforme al Tabulador de Precios Unitarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por la cantidad de \$52,459.602 (Cincuenta y dos mil cuatrocientos cincuenta y nueve pesos 602/100 m.n.), el pago respectivo, deberá depositarse en el Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional ; en caso de no cumplir con el pago en efectivo, el titular del acuerdo de la presente autorización, deberá realizar las obras de equipamiento urbano referidas en un plazo que no exceda de doce meses a partir de la notificación de la misma, de acuerdo con lo establecido en términos de lo señalado en el artículo 117 fracción V del multicitado Reglamento y deberán presentar el cumplimiento de dicha disposición.

**OCTAVO.** De acuerdo con el artículo 114, fracción VI, VII, VIII y IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obligaciones que adquiere el titular de la autorización del condominio:

- A) Protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo término a la Secretaría.
- B) Cubrir los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización.
- C) Publicar la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo de treinta días a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo plazo, y..."
- D) El titular está obligado a otorgar áreas de donación y realizar obras de equipamiento urbano y urbanización, deberá:
  - 1. Suscribir los contratos de donación de áreas a favor del Estado y Municipio, dentro de los noventa días siguientes a la fecha de la inscripción de la autorización.
  - 2. Llevar a cabo las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano;
  - 3. Sanear los vicios ocultos que presentan las obras de urbanización y equipamiento, en su caso;
  - 4. Para la ejecución de las obras deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio;
  - 5. Entregar las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano en el plazo fijado;
  - 6. Obtener autorización de la Secretaría para la promoción, publicidad y venta de áreas privativas.
  - 7. 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;
  - 8. Cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, Evaluaciones Técnicas de Factibilidad, constancias y documentos que sustenten la autorización, y
  - 9. Las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, su Reglamento y otras disposiciones jurídicas.
- VII. Plazo para presentar los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes. Dicho plazo no deberá ser mayor a noventa días contados a partir de la fecha en que la autorización surta sus efectos.
- VIII. Definición de los tiempos de realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, equipamiento urbano, conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras.
- IX. Monto de la fianza y/o garantía hipotecaria que garantice la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura primaria y equipamiento urbano en el plazo establecido, así como de los defectos o vicios ocultos en su caso.



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.

**NOVENO.** Obras de urbanización:

De acuerdo con el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización al interior del condómino serán las siguientes:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento de 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 de 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 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 de condominios las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior de los condominios 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.

**DÉCIMO.** Con fundamento en el artículo 114 y 116, fracción I, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado, esta última inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por ejecutar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$ 3, 863,471.343 (Tres millones ochocientos sesenta y tres mil cuatrocientos setenta y un pesos 343/100 m.n.) para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, se presentará la fianza ante la Secretaría junto con la solicitud de inicio de obras.

**DÉCIMO PRIMERO.** De acuerdo a lo establecido en los artículos 114 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 suma de \$77,269.427 (Setenta y siete mil doscientos sesenta y nueve pesos 427/100 m.n.) para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo a razón del 2% (dos por ciento) de presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de 3, 863,471.343 (Tres millones ochocientos sesenta y tres mil cuatrocientos setenta y un pesos 343/100 m.n.), la supervisión tendrá como objetivo observar que se cumplan todos los acuerdos de la presente autorización.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Para garantizar los defectos o vicios ocultos que llegan a presentarse en la obra, al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización, por el titular de la autorización al comité de administradores del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes, otorgará a favor del municipio de Teotihuacán, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de obras

\$772,694.27 (Setecientos setenta y dos mil seiscientos noventa y cuatro pesos 27/00 m.n.) 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 110 último párrafo y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

**DÉCIMO TERCERO.** El titular de la presente autorización podrá solicitar prórroga para la terminación de las obras de urbanización, antes de la terminación del plazo autorizado, dicha prórroga podrá ser otorgada hasta en dos ocasiones, por el término concedido originalmente. Deberá pedir a la Dirección General de Operación y Control Urbano determine el importe de la garantía de las obras faltantes con base en los avances de obras asentados dentro del Acta de Supervisión, la solicitud será acompañada del informe de avance físico y gráfico financiero de las obras ejecutadas y registradas en el Acta de Supervisión, del programa de las obras por realizar, del presupuesto a costo directo actualizado, así como de la renovación de la póliza de la fianza que garantice la ejecución de las obras faltantes, por un periodo igual al solicitado para la prórroga, proporcionando el recibo de pago de los derechos correspondientes, con fundamento en el artículo 72 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO CUARTO.** La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el titular de la autorización, ante notario público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría, con fundamento en el artículo 114 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

**DÉCIMO SEXTO.** Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D, numeral 8 y 9, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el C. Roberto Ruíz Rodríguez, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, Evaluaciones técnicas de Factibilidad, constancias y documentos que sustenten la autorización, y 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 otras disposiciones jurídicas aplicables.

**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.

**DÉCIMO OCTAVO.** La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada, solo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o la sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda a los accesos viales y las obras de urbanización e infraestructura primaria, respectivos, conforme lo dispone el artículo 117 fracción VII.

**DÉCIMO NOVENO.** El permiso de venta se llevará en tres etapas, para el primer permiso se señalará el 50% del total de las áreas privativas equivalente a la superficie a enajenar señalando las áreas privativas, una vez obtenido el permiso para enajenar, el cincuenta por ciento restante se obtendrá en primera instancia con un segundo permiso por un 25% acreditando el avance físico de la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura primaria, y en tercer y último permiso de venta por el 25% restante, así como de infraestructura primaria. La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, con fundamento en el artículo 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**VIGÉSIMO.** Deberá presentar 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, conforme el artículo 116 fracción G), último párrafo.

**VIGÉSIMO 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.



El Contenido de la publicidad y promoción del desarrollo en cualquier medio de comunicación deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización del condominio y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** La subrogación total de los derechos y obligaciones de la autorización del condominio requerirá autorización de la Dirección General de Operación y control Urbano, cualquier acto que implique el cambio de la titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de los derechos de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que corresponden, conforme a la legislación urbana vigente.

**VIGÉSIMO TERCERO.** Deberá colocar una placa metálica de al menos 2.00 x 1.50 metros, en un murete, en el cual se consigne como mínimo la fecha del presente Acuerdo, así como su tipo de desarrollo autorizado, conforme lo dispone el artículo 50 fracción VI, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La ubicación del murete será en el acceso del condominio.

**VIGÉSIMO CUARTO.** Emitida la autorización, no se podrá incrementar la superficie enajenable ni excederse el número de lotes y/o viviendas aprobadas, de acuerdo con el artículo 5.38 fracción IX, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes al condominio ubicado en Camino a Mextitlán, No. 62, comunidad Puxtla, Teotihuacán, Estado de México con 27 áreas privativas, mediante recibo número Folio 019938, de fecha PRIMERO de DICIEMBRE del dos mil VEINTITRES, cuyo importe es de 127,724 ( 68/100 m.n.) y del Código Financiero del Estado de México y Municipios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III (Grupo B).

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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

## **A t e n t a m e n t e**

### **Autorizó**

**L.P.T. Jesús López García**  
**Director Regional Valle de México Zona Oriente.- Rúbrica.**

### **Validó**

**Lic. Yadira Rodríguez Morales.**  
**Residente Local Ecatepec.- Rúbrica.**

### **Elaboró**

**Mtro. Armando Reyes Zavala**  
**Auxiliar de Planeación Urbana.- Rúbrica.**

C. c. p.- Arq. Jorge Baltazar Briones. Subsecretario de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública  
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. Directora General de Operación y Control Urbano  
Lic. Diana Salazar Nava. Subdirectora de Control y Seguimiento  
Exp. DRVMZO/RLE-OATEO/008/2023  
JLG/YRM/ARZ