

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA CIUDADANA GRACIELA MUCIÑO GUTIÉRREZ, LA SUBDIVISIÓN Y EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO "FLORENCIA", UBICADO EN CALLE SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ No. 95, PUEBLO DE SAN LORENZO TETLIXTAC, EN EL MUNICIPIO DE COACALCO DE BERRIOZÁBAL, 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 Nororiente.

23000105060004T/DRVMZNO/0121/2023.

Tlalnepantla de Baz, Estado de México a, 07 de noviembre de 2023.

AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL**Ciudadano**

Carlos Arturo Rocha Espinosa de los Monteros

Representante Legal Graciela Muciño Gutiérrez

Calle Sor Juana Inés de la Cruz No. 95,

Pueblo de San Lorenzo Tetlixtac,

Municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México.

Correo electrónico: carturocha@gmail.com

Tel: 5551065865

P r e s e n t e

En atención a la solicitud ingresada el diecisiete de julio de dos mil veintitrés, en la Residencia Local Tultitlán, integrada bajo el número de expediente DRVMZNO/RLT/045/2023, para obtener la autorización de Subdivisión en dos fracciones y en una de ellas la autorización de Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Medio, para veintiocho áreas privativas en el predio localizado en Calle Sor Juana Inés de la Cruz No. 95, Pueblo de San Lorenzo Tetlixtac, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, con una superficie del lote de 4,305.33 m².

Así mismo atendiendo su escrito recibido el quince de agosto de dos mil veintitrés, con el que subsana los Considerandos del Acuerdo Preventivo con número de oficio 22400105060000T/DRVMZNO/1682/2023 del diecinueve de julio de dos mil veintitrés, y que se agrega a la solicitud recibida el diecisiete de julio de dos mil veintitrés en la Residencia Local Tultitlán integrada al EXPEDIENTE: DRVMZNO/RLT/045/2023, para obtener la autorización de subdivisión en dos fracciones y un condominio con veintiocho viviendas en uno de los lotes resultantes de dicha subdivisión; para el predio localizado en, Calle Sor Juana Inés de la Cruz No. 95, Pueblo de San Lorenzo Tetlixtac, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México con 4,305.33 metros cuadrados de superficie, al respecto le informo:

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, 2, 4, 19, 20, 23 fracción VIII, 38 y 39 fracciones II y XVI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1 fracción I, 5.3, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5. fracción I inciso b, 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, 6, 8, 9, 10, 12, 98, 99, 100, 109, fracciones I y II, 110, 112, 113, 114 y tercero transitorio 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; y 1, 2, 4 fracción IV y último párrafo, 10 y 12 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial Gaceta del Gobierno de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintidós; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial Gaceta del Gobierno de fecha seis de junio de dos mil dieciséis, numeral VII Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa, y;

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

- I) Que el C. Carlos Arturo Rocha Espinosa de los Monteros, Representante Legal de Graciela Muciño Gutiérrez, presentó el diecisiete de julio de dos mil veintitrés la solicitud de subdivisión en dos lotes y un condominio con veintiocho viviendas denominado "FLORENCIA", en un lote resultante de dicha subdivisión, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el EXPEDIENTE:DRVMZNO/RLT/045/2023, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- II) Que el C. Carlos Arturo Rocha Espinosa de los Monteros, Representante Legal de Graciela Muciño Gutiérrez, el once de agosto de dos mil veintitrés recibió el oficio Preventivo número 22400105060000T/DRVMZNO/1968/2023 del diecisiete de agosto de dos mil veintitrés, en el que se le señalaron observaciones para continuar con el trámite referido, mismos que fueron subsanados con su escrito recibido el siete de noviembre de mil veintitrés.
- III) Que el C. Carlos Arturo Rocha Espinosa de los Monteros, Representante Legal de Graciela Muciño Gutiérrez, Acredita la propiedad mediante Sentencia Definitiva del Juicio Ordinario Civil, Usucapión promovido por Graciela Muciño Gutiérrez con expediente número 1103/2015, de fecha veintiséis de agosto de dos mil dieciséis, y expediente 2217/2021, de Juicio Ordinario Civil donde refiere la inscripción de la SENTENCIA Definitiva dictada en autos de fecha catorce de marzo de dos mil veintidós a fin de proceda a realizar la anotación en el folio real correspondiente, respecto de las medidas, colindancias y superficie en los términos de dicha resolución del predio ubicado en calle Sor Juana Inés de la Cruz No. 95, Pueblo de San Lorenzo Tetliltac, municipio de Coacalco de Berriozábal, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Ecatepec, bajo el folio real electrónico 00332839, trámite 467656, de fecha 16/05/2022.
- IV) Que presenta Escritura número ciento dieciséis mil ciento noventa y dos, libro un mil quinientos cuarenta y dos, folio treinta y nueve, de fecha tres de octubre del año dos mil dieciséis, que contiene Poder General que otorga la señora Graciela Muciño Gutiérrez a favor del señor Carlos Arturo Rocha Espinosa de los Monteros para actos de Administración y de Riguroso Dominio, tirado por el Licenciado Raúl Name Neme, Notario Público número 79 del Estado de México.
- V) Que presentan Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Graciela Muciño Gutiérrez con número IDMEX2373760293, con vigencia hasta el dos mil treinta y dos, y credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Carlos Arturo Rocha Espinosa de los Monteros con número IDEMEX1867681526, con vigencia hasta el dos mil veintinueve.
- VI) Que presenta la Licencia de Uso del Suelo número DDU/LUS-AL-NO/2023/0447, folio A/LUS-AL-NO/2023/0447, número de Expediente 1347/23, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintidós, expedida por el Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Coacalco de Berriozábal.

Que presenta Resolución mediante la cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo del expediente 1199/23, de fecha tres de julio de dos mil veintitrés, para el predio ubicado en Calle Sor Juana Inés de la Cruz, Número 95, Pueblo de San Lorenzo Tetliltac, Coacalco de Berriozábal, Estado de México, de Habitacional Unifamiliar mezclado con Comercio de Productos y Servicios Básicos a Habitacional en Condominio para veintiocho viviendas, con las siguientes normas para para el aprovechamiento del predio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Resolución Mediante la cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo Expediente 1199/23:	Coacalco de Berriozábal
Categoría de la Zona:	Habitacional Densidad 200
Clave de uso del suelo:	H-200-C
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional en Condominio
Número máximo de viviendas	28
Coefficiente de ocupación	74 % de la superficie del predio
Coefficiente máximo de construcción	0.74 V.S.L.
Superficie mínima libre de construcción:	26 % de la superficie del predio
Número de niveles y altura máxima:	3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante.
Lote mínimo:	200.00 m2
Frente mínimo:	7.00 ml
Cajones de Estacionamiento:	Un cajón por vivienda más uno por cada diez viviendas destinadas a visitantes..

- VII) Que presenta Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de expediente 1347/23, folio A/LUS-AL-NO/2023/0447 de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintidós, donde no refiere afectación alguna.
- VIII) Que presenta Factibilidad de Servicios Condicionada de Agua Potable y Drenaje, expedida el catorce de agosto de dos mil veintitrés por el Lic. Martín Muñoz Montiel, Director del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (SAPASAC) del Municipio de Coacalco de Berriozábal, en la que indica que la Factibilidad Condicionada en la que deberá cumplir con la normatividad establecida en el Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento, así como lo señalado por las dependencias municipales, estatales o federales competentes, según sea caso.
- IX) Que presenta oficio -DL600-PCM/SYA/091/2023 de fecha siete de julio de dos mil veintitrés, mediante el cual solicito la factibilidad de servicios de energía eléctrica para la obra Graciela Muñoz Gutiérrez, ubicada en Calle Sor Juana Inés de la Cruz, Número 99, Pueblo de San Lorenzo Tetlixnac, municipio de Coacalco donde se le informa que existe factibilidad para el suministro de energía eléctrica, emitida por el Ing. Paul Carrillo Montoya, Jefe del Departamento de Planeación y Construcción Zona Ecatepec.
- X) Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Ecatepec, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el predio ubicado en calle Sor Juana Inés de la Cruz Número 95, Pueblo de San Lorenzo Tetlixnac, con el folio real electrónico 00332839, trámite número 530707, de fecha 18/07/2023 en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio.
- XI) Que presentan en original y medio magnético los planos georreferenciados en coordenadas UTM, del predio que nos ocupa, el cual está integrado en los dos planos de la subdivisión y condominio objeto del trámite.

Por lo anterior, esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 98, 99, 100, 109, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, emite el siguiente:

ACUERDO

SUBDIVISIÓN

PRIMERO. Se autoriza al C. Carlos Arturo Rocha Espinosa de los Monteros, Representante Legal de Graciela Muciño Gutiérrez, la subdivisión en dos lotes, del predio ubicado en Calle Sor Juana Inés de la Cruz No. 95, Pueblo de San Lorenzo Tetlixnac, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México; conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

Predio o Lote	Superficie en m2	Uso	No. de Viviendas
Lote único	4,305.33	Habitacional	1

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

Predio o Lote	Superficie en m2	Uso	No. de Viviendas
Fracción "A"	887.05	Habitacional	1
Fracción "B"	3,418.28	Habitacional	1
Total	4,305.33	Habitacional	2

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Que cubrió el pago de los derechos correspondientes por la autorización de Subdivisión, en la Tesorería Municipal del Honorable Ayuntamiento de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, cuyo importe es de \$5,610.24 (Cinco mil seiscientos diez pesos 24/100 M.N.), de conformidad con los artículos 100 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, acreditando el pago de referencia, con una copia simple del Recibo Oficial N° 456674 que hace prueba plena del cumplimiento de dicha disposición.
- II. Deberá protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), la presente autorización de subdivisión y su respectivo plano,

en un plazo máximo de noventa días hábiles, contados a partir de la fecha de su emisión; debiendo informar de su inscripción dentro de los treinta días siguientes a la Secretaría, con fundamento en el artículo 100 fracción VI, inciso A), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

TERCERO. 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 donación y de equipamientos correspondientes a la subdivisión serán:

Por tratarse de una subdivisión en un predio mayor de tres mil metros cuadrados de superficie, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5.42 fracción III del Código Administrativo del Estado de México y 100 fracción VI, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el cual refiere que se deberá otorgar Áreas de donación al Estado y al municipio y ejecutar obras de equipamiento urbano de acuerdo con las normas que para los conjuntos urbanos se establecen en el Código, el Reglamento y las demás disposiciones jurídicas aplicables y deberá apegarse a las características indicadas en el artículo 57 del mismo reglamento en su caso.

ÁREA DE DONACIÓN	
ESTATAL	6.00 M2
MUNICIPAL	34.00 M2

De conformidad con lo previsto por el artículo 50 fracción VII, del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá ceder al Municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, a razón de un área equivalente a 34.00 m2. (TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), que corresponde a 17 m2 por fracción resultante del predio original, que será destinada para equipamiento urbano municipal.

Así mismo a razón de un área equivalente a 6.00 m2. (SEIS METROS CUADRADOS), que corresponde a 3.00 m2 por fracción resultante del predio original, que será destinada para equipamiento urbano regional.

Con base en los artículos 5.38 fracción X inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en el artículo 60 del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá transmitir a título gratuito al Estado o al Municipio, la propiedad de las áreas de donación mediante contrato celebrado entre el titular de la autorización y el Estado o el Municipio en su caso.

Dicho contrato deberá inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México con el Donatario, de conformidad y dentro de los treinta días siguientes a su celebración. Realizada la Inscripción el donatario deberá exhibirla ante esta Secretaría y/o municipio en un plazo de cinco días contados a partir de que obtenga el certificado correspondiente.

Así mismo las áreas de donación de terreno destinadas a equipamiento urbano a favor del Estado, podrán cumplirse mediante el depósito del valor económico que se determine a través del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con las disposiciones reglamentarias de éste y demás disposiciones jurídicas reglamentarias, lo anterior de conformidad con el artículo 5.38 fracción X incisos a) y b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que dicho pago al Estado deberá realizarse en un plazo no mayor a los seis meses siguientes a la fecha de recepción de esta Autorización de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 55 fracción VII inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

De igual manera, le informo que en términos de lo dispuesto por el artículo 58, cuarto y quinto párrafo del Reglamento citado, la Secretaría a solicitud expresa realizada por la persona Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente en el Municipio, dentro de los treinta días posteriores a que surta efectos la autorización de Subdivisión, podrá autorizar que su Titular cumpla con ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio.

Cabe señalar que el Titular o el representante legal no incurren en incumplimiento a la obligación fijada en el acuerdo de autorización, cuando la definición y ubicación del área de donación, se defina por el municipio después del plazo fijado en el presente acuerdo. El Titular o representante legal para garantizar el cumplimiento del área de donación y continuar con los trámites, obras y acciones que correspondan, podrá presentar ante la Secretaría fianza a favor del

municipio, cuyo monto se fijará conforme al valor que sea determinado por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, en su 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.

Por lo que en cualquiera de estos supuestos las áreas de donación de terreno destinadas a equipamiento urbano a favor del Municipio deberán cumplirse conforme al artículo 8 fracción IX con relación al artículo 100 fracción VI inciso C) en un plazo de seis meses siguientes a la fecha de la emisión de esta Autorización de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 55 fracción VII incisos D) y E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

EQUIPAMIENTO URBANO

De conformidad con los artículos 5.38 y 5.41 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 62 fracción V y 100 fracción VI, inciso del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, las obras de equipamiento urbano quedaran conforme al cálculo que se indica en las tablas siguientes:

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

COSTO DE EQUIPAMIENTO	UNIDAD	M2	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO
Jardín de niños de cuatro aulas.	Aula	0.97	0.008 aulas	\$7,257.441
Escuela secundaria con dieciséis aulas.	Aula	3.46	0.032 aulas	\$27,206.339
Jardín vecinal de 4,000.00 m2	M2		8.00 M2	\$4,491.457
Zona deportiva y juegos infantiles 8,000.00 m2				
4,800.00 m2. Zona deportiva (60%).	M2		9.60 M2	\$6,195.82
3,200.00 m2. Juegos infantiles (40%).	M2		6.40 M2	\$4,130.54
			TOTAL	\$49,281.599

A fin de dar cumplimiento a la obligación de realizar obras de equipamiento urbano municipal se deberá prever lo señalado en el artículo 68 fracción IV y 99 penúltimo y antepenúltimo párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL				
	COSTO	UNIDAD	COSTO X C/1000 VIV.	OBLIGACIÓN CORRESP.	COSTO DIRECTO
Obra de Equipamiento Urbano Regional 250 M2	\$7,208.12	M2	\$1'802,029.51	0.50	\$3,604.059
				TOTAL	\$3,604.059

Con fundamento en los artículos 64 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México las obras de equipamiento urbano regional se determinarán por la Secretaría, de acuerdo con las necesidades de la respectiva zona o región establecidas en el plan respectivo, se construirán en las áreas de donación otorgadas al Estado para este efecto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 5.38 fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado y 99 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado; La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de estas, mediante el depósito de su valor económico al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional o para la ejecución de obra pública dentro del Municipio correspondiente, de conformidad con lo que establezcan las disposiciones reglamentarias de este Libro.

De conformidad con el artículo 5.38 fracción X inciso d) y e) deberá Presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las obras equipamiento urbano e Iniciar las obras en un plazo máximo de nueve meses contados a partir de la notificación de la autorización, dando prueba de ello a esta autoridad en el mismo plazo.

De manera supletoria con fundamento en el artículo 119 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización infraestructura y equipamiento urbano, 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 asciende a la cantidad de \$52,885.50 (cincuenta y dos mil ochocientos ochenta y cinco pesos 50/100 M.N.); así mismo deberá pagar al Gobierno del Estado de México la suma de \$ 1,057.71 (mil cincuenta y siete pesos 71/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de equipamiento, a razón del 2% (dos por ciento) del 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.

Garantías que deberá constituir a favor del municipio por un período de dos años contados a partir de la fecha del acta entrega – recepción, según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras, al momento de su entrega recepción, presentando constancia en esta Secretaría en un período de treinta días contados a partir del acta entrega-recepción de las mismas.

CONDOMINIO

PRIMERO. Se autoriza al Ciudadano Carlos Arturo Rocha Espinosa de los Monteros, Representante Legal Graciela Muciño Gutiérrez el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Medio, denominado "FLORENCIA", para que en el predio con superficie de 3,418.28 m2 (cuatro mil trescientos cinco metros treinta y tres centímetros cuadrados), ubicado en calle Sor Juana Inés de la Cruz número 95, Pueblo de San Lorenzo Tetliltac, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con 28 áreas privativas, conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREA PRIVATIVAS DEL CONDOMINIO

Lote Dúplex	Superficie Terreno m2.	Casa No.	Superficie de terreno m2	Uso	Número de viviendas
LOTE 001	148.90	CASA 1	73.71	Habitacional	1 vivienda
		CASA 2	75.19	Habitacional	1 vivienda
LOTE 002	153.75	CASA 3	76.31	Habitacional	1 vivienda
		CASA 4	77.44	Habitacional	1 vivienda
LOTE 003	158.25	CASA 5	78.56	Habitacional	1 vivienda
		CASA 6	79.69	Habitacional	1 vivienda
LOTE 004	162.75	CASA 7	80.81	Habitacional	1 vivienda
		CASA 8	81.94	Habitacional	1 vivienda
LOTE 005	167.25	CASA 9	83.06	Habitacional	1 vivienda
		CASA 10	84.19	Habitacional	1 vivienda
LOTE 006	171.74	CASA 11	85.30	Habitacional	1 vivienda
		CASA 12	86.44	Habitacional	1 vivienda
LOTE 007	178.22	CASA 13	87.56	Habitacional	1 vivienda
		CASA 14	90.66	Habitacional	1 vivienda
LOTE 008	178.28	CASA 15	90.86	Habitacional	1 vivienda
		CASA 16	87.42	Habitacional	1 vivienda
LOTE 009	171.51	CASA 17	86.31	Habitacional	1 vivienda
		CASA 18	85.20	Habitacional	1 vivienda
LOTE 010	167.08	CASA 19	84.09	Habitacional	1 vivienda
		CASA 20	82.99	Habitacional	1 vivienda
LOTE 011	162.65	CASA 21	82.45	Habitacional	1 vivienda
		CASA 22	80.20	Habitacional	1 vivienda
LOTE 012	158.22	CASA 23	79.66	Habitacional	1 vivienda
		CASA 24	78.56	Habitacional	1 vivienda
LOTE 013	153.79	CASA 25	77.45	Habitacional	1 vivienda
		CASA 26	76.34	Habitacional	1 vivienda

LOTE 014	148.99	CASA 27	75.23	Habitacional	1 vivienda
		CASA 28	73.78	Habitacional	1 vivienda
TOTAL	2,281.38		2,281.38		28 viviendas

CUADRO DE ÁREAS DE USO COMÚN

CONCEPTO		SUPERFICIE M2
Vialidad Privada		721.70
Áreas Verdes y Recreativas de Uso Común	A	374.58
Estacionamiento de visitas	B	30.84
Caseta de Vigilancia	C	5.70
Transformador y medición CFE	D	4.08
Superficie Total de Áreas Comunes		1,136.90

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie del lote		3,418.28 m2
Superficie Total de Áreas Privativas Uso Habitacional		2,281.38 m2
Superficie Total de Áreas Privativas Fracción "A"		887.05 m2
Superficie Total de Áreas de Uso Común		1,136.90 m2
Superficie Total de Vialidad Privada		721.70 m2
Superficie de Áreas Verdes Recreativas de Uso Común	A	374.58 m2
Superficie de Cajones de Estacionamiento para Visitas	B	30.84 m2
Superficie de Caseta de Vigilancia	C	5.70 m2
Superficie de Equipo Eléctrico y Medición de la CFE	D	4.08 m2
Superficie Total de Construcción del Condominio		2,016.10 m2
Superficie Total de Construcción de Áreas Privativas		2,010.40 m2
Superficie Total de Construcción de Áreas Comunes		5.70 m2
Superficie Total de Desplante de Viviendas		1,005.20 m2
Superficie Total Permeable en Área Privativa Habitacional		1,276.18 m2
Superficie Total de Restricción		0.00 m2
Número Total de Viviendas		28 viviendas
Número de cajones de estacionamiento para visitas		3 cajones

CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Casa Número	Planta		Total m2	Casa Número	Planta		Total m2
	Baja	Alta			Baja	Alta	
1	35.90	35.90	71.80	15	35.90	35.90	71.80
2	35.90	35.90	71.80	16	35.90	35.90	71.80
3	35.90	35.90	71.80	17	35.90	35.90	71.80
4	35.90	35.90	71.80	18	35.90	35.90	71.80
5	35.90	35.90	71.80	19	35.90	35.90	71.80

6	35.90	35.90	71.80	20	35.90	35.90	71.80
7	35.90	35.90	71.80	21	35.90	35.90	71.80
8	35.90	35.90	71.80	22	35.90	35.90	71.80
9	35.90	35.90	71.80	23	35.90	35.90	71.80
10	35.90	35.90	71.80	24	35.90	35.90	71.80
11	35.90	35.90	71.80	25	35.90	35.90	71.80
12	35.90	35.90	71.80	26	35.90	35.90	71.80
13	35.90	35.90	71.80	27	35.90	35.90	71.80
14	35.90	35.90	71.80	28	35.90	35.90	71.80
Suman	502.60	502.60	1,005.20	Suman	502.60	502.60	1,005.20

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Que cubrió el pago de los derechos correspondientes por la presente autorización de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Medio, en la Tesorería Municipal del Honorable Ayuntamiento de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, cuyo importe es de \$43,570.80 (Cuarenta y tres mil quinientos setenta pesos 80/100 M.N.) de conformidad con los artículos 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, acreditando el pago de referencia, con una copia simple del Recibo Oficial N° 456677 que hace prueba plena del cumplimiento de dicha disposición, por lo que se procede a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Medio, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de su notificación, siendo la fecha límite para tal efecto el 24 DE ABRIL DE 2024; debiendo informar de su inscripción dentro del mismo plazo a la Secretaría.
- III. 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 ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), la presente autorización de Subdivisión y Condominio Tipo Medio y sus respectivos planos, en un plazo máximo de noventa días hábiles, contados a partir de la fecha de publicación de la autorización en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno, debiendo informar de su inscripción dentro de los treinta días siguientes a la Secretaría.
- IV. Con fundamento en lo establecido en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, las obras de urbanización de los condominios serán las siguientes:

OBRAS DE URBANIZACIÓN

En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población.

Las obras de urbanización al interior del condominio serán las siguientes:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso, o infiltración al subsuelo, según corresponda.
- C) Red de distribución de energía eléctrica.
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E) Guarniciones y banquetas.
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores.

- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistemas de nomenclatura para las vías privadas.
- I) Señalamiento Vial.

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 y delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a 2.20 metros de altura y/o con la propia edificación.

ÁREAS DE DONACIÓN

Por tratarse de un Condominio Horizontal Habitacional para 28 viviendas de tipo medio, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el cual refiere que se deberá otorgar áreas de donación y construir equipamiento urbano, conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano del mismo tipo y modalidad en la proporción que corresponda, el área de donación destinada a equipamiento urbano, no formará parte del condominio, y deberá apegarse a las características indicadas en el artículo 57 del mismo reglamento en su caso.

ÁREA DE DONACIÓN	
ESTATAL	84.00 M2
MUNICIPAL	476.00 M2

De conformidad con lo previsto por el artículo 50 fracción V, inciso D) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá ceder al Municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, a razón de diecisiete metros cuadrados por vivienda; un área equivalente a 476.00 m² (cuatrocientos setenta y seis metros cuadrados), que corresponde por las 28 viviendas previstas, que será destinada para equipamiento urbano municipal.

Así mismo con lo previsto por el artículo 50 fracción VI, inciso B) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá ceder al Gobierno del Estado de México, a razón tres metros cuadrados por vivienda un área equivalente a 84.00 m² (ochenta y cuatro metros cuadrados), que será destinada para equipamiento urbano regional.

En su caso con fundamento en los artículos 58 párrafos cuarto y quinto y 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Secretaría determinará su localización dentro del territorio estatal para el caso de donaciones correspondientes al Estado o en el territorio municipal en donaciones a favor del Municipio. En este último caso, se deberá contar con la opinión favorable del municipio.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, por la de cubrir en numerario el costo de estas, según corresponda.

La Secretaría, a solicitud expresa realizada por la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente en el municipio, dentro de los treinta días posteriores a que surta efectos la autorización del condominio, podrá autorizar que el titular cumpla la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio.

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.

Con base en los artículos 5.38 fracción X inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en el artículo 60 y 115 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá transmitir a título gratuito al Estado o al Municipio, la propiedad de las áreas de donación mediante contrato celebrado entre el titular de la autorización y el Estado o el Municipio en su caso.

Con base en el artículo 55 fracción VII, inciso D); El contrato de donación con el Estado para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación se suscribirá, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación

del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría. Dicha obligación podrá cumplirse en los mismos plazos, por medio de depósito del valor económico de las áreas de donación al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, o a través de la ejecución de obra.

Con base en el artículo 55 fracción VII, inciso E) y 118 fracción IV numeral II inciso b) y c); El contrato de donación con el Municipio para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación, se suscribirá previo a que se constate en acta de supervisión el 75 % del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso infraestructura primaria, o en caso de ser requerido en los mismos plazos la aportación en numerario o la realización de obra pública al municipio.

Dichos contratos deberán inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México con el Donatario, de conformidad y dentro de los treinta días siguientes a su celebración. Realizada la Inscripción el donatario deberá exhibirla ante esta Secretaría y/o municipio en un plazo de cinco días contados a partir de que obtenga el certificado correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 60 párrafo primero del reglamento antes mencionado.

EQUIPAMIENTO URBANO

De conformidad con los artículos 5.38 fracción X y 5.50 del libro quinto del Código Administrativo del Estado de México y 62 fracción IV y 114 fracción V inciso d) del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá llevar a cabo las siguientes obras de Equipamiento Urbano, correspondiente a las 28 viviendas totales, las cuales son:

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

COSTO DE EQUIPAMIENTO	UNIDAD	M2	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO
Jardín de niños de cuatro aulas.	Aula	13.55	0.112 aulas	\$101,604.172
Escuela secundaria con dieciséis aulas.	Aula	48.38	0.448 aulas	\$380,888.741
Jardín vecinal de 4,000.00 m2	M2		112.00 M2	\$62,880.395
Zona deportiva y juegos infantiles 8,000.00 m2				
4,800.00 m2. Zona deportiva (60%).	M2		134.40 M2	\$86,741.44
3,200.00 m2. Juegos infantiles (40%).	M2		89.60 M2	\$57,827.63
			TOTAL	\$689,942.381

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

COSTO DE EQUIPAMIENTO	UNIDAD	OBLIGACIÓN	COSTO DIRECTO
Obra de Equipamiento Urbano Regional en 250.00 m2	M2.	7.00 M2.	\$50,456.826
		TOTAL	\$50,456.826

Dichas obras de urbanización 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.

TERCERO. De conformidad con el artículo 5.38 fracción X inciso d) y e), previo al inicio de obras, enajenación, promoción y publicidad del condominio, deberá presentar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas debidamente aprobadas por las autoridades competentes, teniendo un plazo máximo de nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno.

CUARTO. Con base al artículo 116 fracción I inciso B, y previo a la autorización del inicio de obras, enajenación, promoción y publicidad del condominio, deberá garantizar la construcción de las obras de urbanización del presente acuerdo de autorización, mediante Fianza o Garantía Hipotecaria; Garantía que deberá constituir a favor del Gobierno del Estado de México, por un monto equivalente al 100% del presupuesto a costo directo de las obras por realizar, por lo que el monto de las Obras de Urbanización conforme a la tabla de actualización de costos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra del veinticuatro de enero de dos mil veintitrés, asciende a la cantidad de \$1,692,837.03 (Un millón seiscientos noventa y dos mil ochocientos treinta y siete pesos 03/100 M.N.) y acreditarlo debidamente.

QUINTO. Que de igual forma deberá pagar los derechos por concepto de supervisión de obras, por un importe de \$33,856.74 (Treinta y tres mil ochocientos cincuenta y seis pesos 74/100 M.N.) que equivale al 2% del costo total de obras de equipamiento y urbanización, de acuerdo con lo establecido por el artículo 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

SEXTO. De conformidad con el artículo 5.38 fracción IX, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y artículo 109 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México no podrá incrementar la superficie enajenable ni excederse en el número de lotes, viviendas o usos aprobados.

SÉPTIMO. De conformidad con el artículo 5.50 del Código Administrativo del Estado de México, los condominios menores de treinta viviendas no deberán ceder superficies de terreno para vías públicas, así como la relativa a entregar a las autoridades municipales o estatales de la materia, las obras de urbanización y equipamiento del condominio.

OCTAVO. De conformidad con el artículo 5.38 fracción IX, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y artículo 109 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México no podrá incrementar la superficie enajenable ni excederse en el número de lotes, viviendas o usos aprobados.

NOVENO. Que la presente autorización de Subdivisión y Condominio Horizontal Habitacional Tipo Medio tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en los artículos 28 fracción I y 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

DÉCIMO. 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 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 160, 161, 162 y 163 de su Reglamento, así como lo señalado en el artículo 189 del Código Penal del Estado de México.

DÉCIMO

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

Atentamente

Arquitecto Pedro Dávila Realzola
Director Regional Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.

Validó

Arq. Luis Antonio Tapia Martínez
Residente Local Tultitlán.- Rúbrica.

Elaboró

Néstor Martínez Flores.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
Arq. Luis Antonio Tapia Martínez, Residente Local Tultitlán.
Exp: DRVMZNO/RLT/045/2023, Coacalco, Folio 0000183 sicong
PDR/LATM/nm