

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA CIUDADANA GRACIELA MUCIÑO GUTIÉRREZ, EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO MEDIO, DENOMINADO "SIENNA", UBICADO EN CALLE JUAN ALDAMA No. 33, 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.

23000105060000T/DRVMZNO/0124/2023.

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

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL

Ciudadano

Carlos Arturo Rocha Espinosa de los Monteros

Representante Legal Graciela Muciño Gutiérrez

Calle Juan Aldama No. 33,

Pueblo de San Lorenzo Tetlixac,

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/046/2023, para obtener la autorización de un Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Medio, para veintiocho áreas privativas en el predio localizado en Calle Juan Aldama No. 33, Pueblo de San Lorenzo Tetlixac, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, con una superficie del lote de 3,203.53 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/1683/2023 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/046/2023, para obtener la autorización de un condominio con veintiocho viviendas; para el predio localizado en, Calle Juan Aldama No. 33, Pueblo de San Lorenzo Tetlixac, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México con 3,203.53 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;

CONSIDERANDO

- 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 un condominio con veintiocho viviendas denominado "SIENNA", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente

DRVMZNO/RLT/046/2023, 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/1683/2023 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 de Fondo relativo al Juicio Ordinario Civil, (Rectificación de Medidas y Colindancias) promovido por Graciela Muciño Gutiérrez con expediente número 2218/2021, de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintidós, y Escritura Pública número 2,641, volumen 61 donde refiere la protocolización de las principales constancias del Juicio Ordinario Civil sobre Rectificación de Medidas y Colindancias relativo al expediente número 2218/2021 que promovió la señora Graciela Muciño Gutiérrez inscrito en el Registro Público de la Propiedad del predio ubicado en Calle Juan Aldama No. 33, Pueblo de San Lorenzo Tetlixnac, 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 00375623, trámite 474393, de fecha 04/08/2022.
- IV) Que presenta Escritura número ochenta y dos mil ochocientos setenta y ocho, volumen número mil quinientos ochenta y nueve, folios del 026 al 027, de fecha seis de julio del año dos mil veintitrés, 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 Limitado, tirado por el Licenciado José Ortiz Girón, Notario Público número 113 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/2023/0448, folio A/LUS-AL-NO/2023/0448, número de Expediente 0961/23, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintidós, expedida por el Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Coacalco de Berriozábal.
- VII) Que presenta Resolución mediante la cual se autoriza el Cambio de Uso de Suelo del expediente 566/23, de fecha tres de julio de dos mil veintitrés, para el predio ubicado en Calle Juan Aldama, Número 33, Pueblo de San Lorenzo Tetlixnac, 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 566/23:	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	60 % de la superficie del predio
Coefficiente máximo de construcción	1.65 V.S.L.
Superficie mínima libre de construcción:	40 % 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..

- VIII) Que presenta Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de expediente 0961/23, folio A/LUS-AL-NO/2023/0448 de fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintidós, donde no refiere afectación alguna.
- IX) 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 para el predio referido..
- X) Que presenta oficio -DL600-PCM/SYA/0902023 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 Juan Aldama, Número 33, Pueblo de San Lorenzo Tetlixtac, 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.
- XI) 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 Juan Aldama Número 33, Pueblo de San Lorenzo Tetlixtac, con el folio real electrónico 00375623, trámite número 529434, de fecha 06/07/2023 en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio.
- XII) 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 Nororiental, 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

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 "SIENNA", para que en el predio con superficie de 3,203.53 m2. (tres mil doscientos tres metros cincuenta y tres centímetros cuadrados), ubicado en calle Juan Aldama número 33, Pueblo de San Lorenzo Tetlixtac, 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 Dúplex 001	134.63	CASA 1	67.18	Habitacional	1 vivienda
		CASA 2	67.45	Habitacional	1 vivienda
Lote Cuádruplex 002	267.53	CASA 3	67.45	Habitacional	1 vivienda
		CASA 4	66.32	Habitacional	1 vivienda
		CASA 5	66.32	Habitacional	1 vivienda
		CASA 6	67.45	Habitacional	1 vivienda

Lote Cuádruplex 003	267.53	CASA 7	67.45	Habitacional	1 vivienda
		CASA 8	66.32	Habitacional	1 vivienda
		CASA 9	66.32	Habitacional	1 vivienda
		CASA 10	67.45	Habitacional	1 vivienda
Lote Cuádruplex 004	267.53	CASA 11	67.45	Habitacional	1 vivienda
		CASA 12	66.32	Habitacional	1 vivienda
		CASA 13	66.32	Habitacional	1 vivienda
		CASA 14	67.45	Habitacional	1 vivienda
Lote Cuádruplex 005	267.53	CASA 15	67.45	Habitacional	1 vivienda
		CASA 16	66.32	Habitacional	1 vivienda
		CASA 17	66.32	Habitacional	1 vivienda
		CASA 18	67.45	Habitacional	1 vivienda
Lote Cuádruplex 006	274.70	CASA 19	67.45	Habitacional	1 vivienda
		CASA 20	66.32	Habitacional	1 vivienda
		CASA 21	66.32	Habitacional	1 vivienda
		CASA 22	74.31	Habitacional	1 vivienda
Lote Dúplex 007	149.56	CASA 23	76.24	Habitacional	1 vivienda
		CASA 24	73.32	Habitacional	1 vivienda
Lote Dúplex 008	140.74	CASA 25	71.73	Habitacional	1 vivienda
		CASA 26	69.01	Habitacional	1 vivienda
Lote Dúplex 009	159.93	CASA 27	81.94	Habitacional	1 vivienda
		CASA 28	77.99	Habitacional	1 vivienda
TOTAL	1,929.42		1,929.42		28 viviendas

CUADRO DE ÁREAS DE USO COMÚN	
CONCEPTO	SUPERFICIE M2
Vialidad Privada	895.75
Áreas Verdes Recreativas de Uso Común	340.27
Estacionamiento de visitas	30.48
Caseta de Vigilancia	7.61
Superficie Total de Áreas Comunes	1,274.11

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO		
Superficie del lote		3,203.53 m2
Superficie Total de Áreas Privativas		1,929.42 m2
Superficie Total de Áreas de Uso Común		1,274.11 m2
Superficie Total de Vialidad Privada		895.75 m2
Superficie de Áreas Verdes Recreativas de Uso Común	A	340.27 m2
Superficie de Cajones de Estacionamiento para Visitas	B	30.48 m2
Superficie de Caseta de Vigilancia	C	7.61 m2
Superficie Total de construcción del Condominio		2,028.67 m2
Superficie Total de Construcción de Áreas Privativas		2,021.06 m2
Superficie Total de Construcción de Áreas Comunes		7.61 m2
Superficie Total de Desplante de Viviendas		1,010.53 m2
Superficie Total Permeable en Áreas Privativas		918.89 m2
Superficie Total de Restricción		000.00 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	35.47	35.47	70.94
3	35.90	35.90	71.80	17	35.47	35.47	70.94
4	35.47	35.47	70.94	18	35.90	35.90	71.80
5	35.47	35.47	70.94	19	35.90	35.90	71.80
6	35.90	35.90	71.80	20	35.47	35.47	70.94
7	35.90	35.90	71.80	21	35.47	35.47	70.94
8	35.47	35.47	70.94	22	35.90	35.90	71.80
9	35.47	35.47	70.94	23	37.45	37.45	74.90
10	35.90	35.90	71.80	24	37.45	37.45	74.90
11	35.90	35.90	71.80	25	37.45	37.45	74.90
12	35.47	35.47	70.94	26	37.45	37.45	74.90
13	35.47	35.47	70.94	27	37.615	37.615	75.23
14	35.90	35.90	71.80	28	37.615	37.615	75.23
Suman	500.02	500.02	1,000.04	Suman	510.51	510.51	1,021.02

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 \$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° 456676 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 \$1,912,664.45 (un millón novecientos doce mil seiscientos sesenta y cuatro pesos 45/100 M.N.) y acreditarlo debidamente.

QUINTO. Que de igual forma deberá pagar los derechos por concepto de supervisión de obras, por un importe de \$ 38,253.28 (treinta y ocho mil doscientos cincuenta y tres pesos 28/100 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/046/2023, Coacalco, Folio 0000184 sicong
PDR/LATM/nm