

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, FIDEICOMISO 3674/2020, EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO COMERCIALMENTE "RESIDENCIAL ALBORADA VI", UBICADO EN LA CALLE MARIANO MATAMOROS NÚMERO 1027, BARRIO LA CONCEPCIÓN, EN EL MUNICIPIO DE SAN MATEO ATENCO, 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 Toluca.*

NÚMERO DE OFICIO: 23000105050000T/0319/2023  
 LUGAR DE EXPEDICIÓN: TOLUCA DE LERDO, ESTADO DE MÉXICO  
 FECHA: 13 DE DICIEMBRE 2023  
 EXPEDIENTE: DRVT/RLL/033/2023  
 MUNICIPIO: SAN MATEO ATENCO

**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO MEDIO DENOMINADO COMERCIALMENTE "RESIDENCIAL ALBORADA VI"**

Fideicomiso 3674/2020;  
 Banca MIFEL, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel;  
 Ignacio Allende, sin número, Barrio La Magdalena, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.  
 Email: carlos102227@hotmail.com  
 Teléfono: 7221450684  
**P r e s e n t e.**

En atención a su solicitud recibida el 07 de diciembre del 2023, con número de expediente DRVT/RLL/033/2023, para obtener la autorización del condominio horizontal habitacional tipo medio denominado "Residencial Alborada VI", para 24 áreas privativas con 24 viviendas, en un predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Calle Mariano Matamoros número 1027
Colonia o Localidad	Barrio La Concepción
Municipio	San Mateo Atenco, Estado de México
Superficie	4,886.33 m2
Condominio de tipo	Medio

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, 3, 15, 16, 23 fracción VIII, 38 Y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México vigente; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 130, 131, 132, 133, 134, 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta Del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020 y su modificación del 07 de julio del 2021 y artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracciones I, II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 21 de diciembre de 2022, así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano (ahora Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura), Capítulo VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa", "Dirección Regional Valle de Toluca", y "Residencias Locales", una vez determinada la competencia de esta autoridad y:

**CONSIDERANDO**

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional tipo medio, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLL/033/2023, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que Banca MIFEL, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020, presenta escrito el 20 de junio de 2023, en el que menciona bajo protesta de decir verdad que todos los datos y los documentos

que se presentan para integrar el expediente del trámite de condominio son verdaderos, firmado por el apoderado legal C. Juan Manuel Gómez Balanzario.

- III. Que mediante la Escritura número 37,501, Volumen 1,841, Folios 127 al 148, del 12 de mayo de 2020, otorgada ante la fe del Notario Público número 103 del Estado de México, Lic. Víctor Alfonso Varela Velasco, se hace constar el **contrato de fideicomiso de administración e inversión, fideicomiso traslativo de dominio y administración** que otorgan Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020, la fiduciaria, y los señores Marcos Achar Sacal, Marcos Cattan Charabati. Gabriel Acero Granat, Dan Achar Cohen y Fredy Charabati Asse, como los fideicomitentes y fideicomisarios.
- IV. Que mediante la Escritura número 40,029, Volumen 2,099, Folios 17 al 20, del 20 de abril de 2021, otorgada ante la fe del Lic. Víctor Alfonso Varela Velasco, Notario Público 103 del Estado de México, la sociedad denominada Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020, otorga poderes a los **C. C. Juan Manuel Gómez Balanzario, Marcos Cattan Charabati y Gabriel Acero Granat.**
- V. Que el C. **Juan Manuel Gómez Balanzario**, apoderado legal de la empresa denominada Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, se identifica con copia de la credencial para votar folio número IDMEX2416145894, con vigencia al año 2033, expedida por el Instituto Nacional Electoral.
- VI. Que mediante escritura número 44.164, volumen 2,474, folios 136 al 150, del 14 de septiembre de 2022, realizada ante la fe del licenciado Víctor Alfonso Varela Velasco, Notario Público número 103, del Estado de México, en la que consta la Protocolización del oficio número 22400105050000T/0054/2021, del 13 de diciembre de 2021, del **Lote 2**, con una superficie de **4,886.33 m2 (Cuatro mil ochocientos ochenta y seis punto treinta y tres metros cuadrados)**, objeto de este trámite, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, con el folio real electrónico número 00066227, trámite 137492, del 21 de octubre de 2022.
- VII. Que mediante la Escritura Pública número 39,329, volumen 2,029, folios 77 al 84, del 28 de enero de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Víctor Alfonso Varela Velasco, Notario Público número 103, del Estado de México, en donde se hace constar el **Convenio de Aportación de Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso** de Administración e Inversión, Fideicomiso Traslativo de Dominio y Administración identificado como el **Fideicomiso 3674/2020**, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo el folios real Electrónico número 00050306, trámite 115011 del 14 de abril de 2021.
- VIII. Que exhibe licencia de uso de suelo, con folio 219, número de licencia 219/2023, que señala que el predio motivo de este trámite tiene un uso de suelo Habitacional Mezclado con Actividades del Sector Secundario y Terciario, clave H-200, donde se permite la construcción de 50 viviendas sobre hectárea, un lote mínimo en subdivisión y/o lote privativo de 120.00 m2, frente mínimo de 6.00 ml, superficie mínima sin construir del 30% de la superficie total del predio, superficie máxima de desplante del 70% de la superficie total del predio, altura máxima de 3 niveles o 9 metros sobre desplante e intensidad máxima de construcción de 2.1 veces la superficie del predio, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, del 16 de junio de 2023.
- IX. Que presenta Constancia de Alineamiento, con número de folio 285, expediente 590/2023 para el predio ubicado la calle Mariano Matamoros número 1027, Barrio La Concepción, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con una superficie de 4,886.3, la cual no contempla limitantes o restricciones, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, el 16 de junio de 2023.
- X. Que presenta Constancia de Número Oficial con el folio número 251, número de expediente 590/2023, en donde se señala como número oficial del predio con una superficie de 4,886.33 el **1027** de la calle Mariano Matamoros, Barrio La Concepción, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, el 16 de junio de 2023.
- XI. Que presenta Dictamen de factibilidad de servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial presenta oficio número OPDAPAS/SMA/DG/0085/2023, para el inmueble ubicado en la calle Mariano Matamoros número 1027, Barrio La Concepción, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con una superficie de 4,886.33, emitido por la Dirección General del Organismo Público Descentralizado de los Servicios de Agua Potable y Saneamiento del municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- XII. Que presenta factibilidad de servicio de energía eléctrica con oficio número OAS-DPL-ZT-343/2023, del 17 de mayo de 2023, para el predio ubicado en la calle Mariano Matamoros número 1027, Barrio La Concepción, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con una superficie de 4,886.33, emitida por el Departamento de Planeación y Construcción de la División de Distribución Valle de México Sur zona Tenango, de la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

- XIII.** Que presenta Certificado de Libertad y/o Existencia de Gravámenes del lote con una superficie 4,886.33, con el folio real electrónico 00066227, trámite número 148011, del 19 de junio de 2023, el cual NO se reportan gravámenes y/o limitantes, emitido por la Oficina Registral de Lerma, del Instituto de la Función Registral del Estado de México.
- XIV.** Que presenta imagen satelital en coordenadas UTM, del predio ubicado con una superficie de 4,886.33, ubicado en la calle Mariano Matamoros número 1027, Barrio La Concepción, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México,
- XV.** Que presenta el plano en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 113 fracción I, inciso B), numeral 10 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- XVI.** Que presenta 1 planos arquitectónico del condominio con fundamento en el artículo 114 fracción V, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior esta Dirección Regional previo acuerdo con la Dirección General de Operación y Control Urbano y de conformidad con los artículos 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, emite el siguiente:

### ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza a la persona jurídico-colectiva **Banca MIFEL, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020**, el condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado comercialmente **“Residencial Alborada VI”**, en un predio con una superficie de **4,886.33 m2 (cuatro mil ochocientos ochenta y seis punto treinta y tres metros cuadrados)**, ubicado en la calle Mariano Matamoros número 1027, Barrio La Concepción, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para el desarrollo de 24 áreas privativas, conforme al plano único de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO		
PREDIO O LOTE	SUPERFICIE EN M <sup>2</sup>	USO
LOTE 2	4,886.33	HABITACIONAL

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS			
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2	USO DEL SUELO	NÚMERO DE VIVIENDAS
Área Privativa 1	121.30	Habitacional	1
Área Privativa 2	121.12	Habitacional	1
Área Privativa 3	120.93	Habitacional	1
Área Privativa 4	120.75	Habitacional	1
Área Privativa 5	120.57	Habitacional	1
Área Privativa 6	120.38	Habitacional	1
Área Privativa 7	120.20	Habitacional	1
Área Privativa 8	120.02	Habitacional	1
Área Privativa 9	120.00	Habitacional	1
Área Privativa 10	121.92	Habitacional	1
Área Privativa 11	120.55	Habitacional	1
Área Privativa 12	120.55	Habitacional	1
Área Privativa 13	136.41	Habitacional	1
Área Privativa 14	136.41	Habitacional	1
Área Privativa 15	136.41	Habitacional	1
Área Privativa 16	136.41	Habitacional	1
Área Privativa 17	140.20	Habitacional	1
Área Privativa 18	120.55	Habitacional	1
Área Privativa 19	120.55	Habitacional	1
Área Privativa 20	136.41	Habitacional	1
Área Privativa 21	136.41	Habitacional	1
Área Privativa 22	136.41	Habitacional	1
Área Privativa 23	136.41	Habitacional	1
Área Privativa 24	145.70	Habitacional	1
TOTAL:	3,066.57	Habitacional	24

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES.	
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,410.95 m <sup>2</sup>
ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	80.00 m <sup>2</sup>
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "A"	242.04 m <sup>2</sup>
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "B"	63.45 m <sup>2</sup>
CASETA DE VIGILANCIA	12.32 m <sup>2</sup>
CONTENEDORES DE BASURA	6.00 m <sup>2</sup>
TABLERO DE CONTROL ELÉCTRICO	5.00 m <sup>2</sup>
TOTAL	1,819.76 m <sup>2</sup>

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	M2
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	3,066.57
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	1,410.95
SUPERFICIE DE 6 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	80.00
ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN "A" Y "B"	305.49
CASETA DE VIGILANCIA	12.32
CONTENEDORES DE BASURA	6.00
TABLERO DE CONTROL ELÉCTRICO	5.00
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	4,886.33
SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE	4,886.33
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	24
NÚMERO DE VIVIENDAS	24
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	6

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

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

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	San Mateo Atenco
Zona:	Habitacional mezclado con actividades del sector secundario y terciario.
Clave:	H-200
Uso del suelo que se autoriza:	Normas de Uso de Suelo para Condominio
Densidad	50 viviendas por hectárea.
Lote mínimo:	120.00 m <sup>2</sup> de superficie con un frente mínimo de 6.00 metros lineales.
Coefficiente de ocupación del suelo:	70% de la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	30% de la superficie del predio.
Coefficiente de Utilización del Suelo:	2.1 veces la superficie del predio.
Altura máxima:	3.00 niveles o 9.00 metros sobre desplante.
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 120 m <sup>2</sup> por vivienda/1 cajón; de 121 a 250 m <sup>2</sup> por vivienda/2 cajones; de 251 a 500 m <sup>2</sup> por vivienda/3 cajones y más de 501 m <sup>2</sup> por vivienda/4 cajones Adicionalmente el estacionamiento para visitas, a razón de 1 cajón por cada 4 departamentos y en viviendas menores de 100 m <sup>2</sup> construidos, un cajón por cada 6 departamentos.

**CUARTO.** Del monto de Derechos:

- I. Con fundamento en los artículos 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y 114 fracción V inciso D) numeral 1 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México se deberán cubrir los derechos por la autorización del condominio por la cantidad de **\$ 37,346.40 (Treinta y siete mil trescientos cuarenta y seis pesos 40/100 m.n.)**. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia, original y copia simple para cotejo, que haga prueba del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. De acuerdo a lo establecido en los artículos 114 fracción V, inciso D), numeral 2 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá realizar un pago al Gobierno del Estado de México por concepto **de derechos de supervisión de las obras de urbanización** al interior del desarrollo y equipamiento urbano a razón del **2%** (dos por ciento) del importe total, lo cual asciende a la cantidad de **\$33,141.13 (treinta y tres mil ciento cuarenta y un pesos 13/100 m.n.)**.
- III. El titular de la autorización deberá pagar los derechos por el control para el establecimiento del sistema de agua potable y alcantarillado de carácter federal, estatal y municipal, según corresponda, atendiendo a la legislación vigente, exhibiendo a esta autoridad el comprobante correspondiente y copia para su cotejo.
- IV. De igual forma y según el caso, pagará el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quienes deberá acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

**QUINTO. De las obligaciones que adquiere la titular.**

- I. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá publicar el presente Acuerdo en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de su notificación, en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”**, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento de esta obligación en el plazo indicado.
- II. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá protocolizar la presente autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México con sus planos; en un plazo de 90 días contados a partir de la fecha de notificación y dar aviso en el mismo tiempo a la Secretaría.**
- III. El titular de esta autorización, deberá cubrir todos y cada uno de los derechos establecidos en este acuerdo en el tiempo y forma establecidos, lo anterior con fundamento en los artículos 114, fracción VI, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- IV. De conformidad con los artículos 5.38 fracción X inciso a) y 5.50 primer párrafo del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracciones V inciso C) y VI inciso A), y 111 primer párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México está obligado a ceder a título gratuito, áreas de donación y ejecutar obras de equipamiento urbano municipal y estatal, en un término de 06 meses contados a partir de la notificación de la presente autorización de la siguiente manera:

DONACIÓN	NO. DE LOTES	M2/LOTE	TOTAL
Municipal	24	17	408.00 m <sup>2</sup>
Estatad		3	72.00 m <sup>2</sup>

- V. De conformidad con los artículos 5.38 fracciones X, inciso a) y b), 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 62 fracción IV, 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la autorización está obligado a la ejecución de obras de equipamiento urbano municipal y estatal, las cuales serán realizadas conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de 06 meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras conforme a lo establecido en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de la siguiente manera.

**EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL**

CONCEPTO	COSTO POR M2	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE EN M2	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de Niños 4 aulas	\$6,583.80	11.6160	\$76,477.42
Escuela Secundaria con 16 aulas	\$6,912.97	41,4720	\$286,694.69
Jardín Vecinal de 4,000 m2	\$493.02	96.0000	\$47,329.92
Zona Deportiva y Juegos Infantiles de 8,000 m2	\$ 566.76	192.0000	\$108,817.92
TOTAL			\$519,319.95

OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL			
CONCEPTO	COSTO POR M2	CANTIDAD M2	COSTO
EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL	\$7,491.04	6.0000	\$44,946.27

- VI. Con fundamento en el artículo 55 fracción VII, inciso D), E) y 9 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 estas. 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 en términos de lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias. El pago respectivo, deberá realizarse a la Tesorería Municipal en el caso de que sea a favor del municipio. En el caso de las áreas de donación u obras de equipamiento urbano a favor del Estado deberá depositarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México en un plazo no mayor a los seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno". Una vez que se realicen los pagos de referencia deberá presentarse ante esta dependencia original y copias simples para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición.
- VII. Con fundamento en los artículo 114 fracción VI, inciso D) del reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización está obligado a llevar a cabo las obras de urbanización; sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización; para la ejecución de las obras deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio; entregar las obras de urbanización en el plazo fijado; obtener de la Secretaría los permisos de venta para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las áreas privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad; 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; cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, evaluaciones técnicas de impacto, constancias y documentos que sustenten la autorización y las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas.
- VIII. Con fundamento en el artículo 109 fracción I inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos puntos veinte metros de altura.
- IX. Que con fundamento en los artículos 110 fracción II, 114 fracciones VI, inciso D) numeral 2, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presenten



a la Dirección General de Operación y Control Urbano la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las obras de urbanización, debidamente aprobadas por las instituciones gubernamentales competentes, las obras de urbanización al interior del condominio serán:

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

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

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.

#### X. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

##### SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.

Deberán realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, en base a la factibilidad de los servicios otorgada, oficio número OPDAPAS/SMA/DG/0085/2023, del 24 de febrero de 2023, emitida por la Dirección del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento (OPDAPAS), del municipio de San Mateo Atenco.

#### SEXTO.

Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberán solicitar para iniciar la ejecución de las obras de urbanización y enajenación de áreas privativas dentro de los **nueve meses** siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual se acompañará con:

- A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
- B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;
- C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del conjunto urbano, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;
- D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;

- E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
- F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
- G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.

La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas. La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje, vigilancia, alumbrado público y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**SÉPTIMO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente conforme al programa de obra presentado por el titular de la autorización, un plazo de **18 meses** contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización, para que terminen y entreguen a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano, las obras de urbanización al interior del condominio.

**OCTAVO.**

Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B), 117 fracción VIII y 119 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización 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 **\$1,657,056.74 (un millón seiscientos cincuenta y siete mil cincuenta y seis pesos 74/100 m.n.)**. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva. En el caso de otorgar garantía hipotecaria deberá constituirse ante Notario Público del Estado de México e inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México en un plazo de noventa días, contados a partir de la notificación de la presente autorización, debiendo hacerlo del conocimiento de la Secretaría en el mismo plazo.

**NOVENO.**

Con fundamento en los artículos 5.38 fracción XIII incisos a), b) y c) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 116, 117 y 118 del Reglamento, se le hace del conocimiento a la persona jurídico colectiva **Banca MIFEL, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020**, que deberá obtener de la Secretaria los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las áreas privativas del condominio, así como su promoción y publicidad de la manera siguiente: un primer permiso por el 50% al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura, un segundo permiso por el 25%, cuando se tenga acreditado un avance físico del 75% y el restante 25%, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, debiendo permanecer vigente la garantía de cumplimiento de obras de urbanización y equipamiento urbano durante todo el proceso de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva. Los actos traslativos de dominio deberán celebrarse ante Notario Público del Estado de México, quien deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

**DÉCIMO.**

Una vez autorizado el inicio de obras, enajenación, promoción y publicidad con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 7, 116 y 130 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el titular requerirá la apertura de bitácora a la Secretaria dentro de los cinco días hábiles posteriores a efecto de que se proceda a abrir bitácora de supervisión correspondiente notificando de tales actos al titular del desarrollo, al municipio y a las instancias gubernamentales que intervinieron en la integración del expediente físico y en la aprobación de los proyectos de obras del desarrollo. Para los efectos de la supervisión en fraccionamientos, conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, su Titular tendrá la obligación de dar aviso semestralmente, a través de informar del desarrollo progresivo de las obras de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, para que se constate la información, debiendo estar firmado por perito responsable, asimismo deberá permitir el acceso al desarrollo que se trate y



proporcionar a los supervisores estatales y municipales, la información y documentación necesaria para el desempeño de sus funciones.

Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del municipio de San Mateo Atenco, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de las obras al momento de su entrega recepción y por un periodo de 2 años; contado a partir de la fecha del acta de entrega de estas, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

**DÉCIMO  
PRIMERO.**

**Banca MIFEL, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020,** deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condominios correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización.

**DÉCIMO  
SEGUNDO.**

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, de conformidad con el artículo 114 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO  
TERCERO.**

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

**DECIMO  
CUARTO.**

**Banca MIFEL, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, Fideicomiso 3674/2020,** deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento y otras disposiciones jurídicas.

**DECIMO  
QUINTO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional tipo medio denominado **“Residencial Alborada VI”**, ubicado en la calle Mariano Matamoros número 1027, Barrio La Concepción, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente de la fecha de la emisión del presente oficio de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 31, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículos 8 fracciones VIII y IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DECIMO  
SEXTO.**

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 160, 161, 162, 163 del Reglamento de Libro Quinto del Estado de México vigente.

**DECIMO  
SEPTIMO.**

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

**Autoriza**

**Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle De Toluca.- Rúbrica.**

C.c.p.-Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.  
Lic. José María Torres Alcántara. - Residente Local Lerma.  
Folio DGOyCU: 7238/2023  
Expediente: DRVT/RLL/033/2023.  
\*jmta