

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A TMB GRUPO INMOBILIARIO S.A.P.I. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO INTERÉS SOCIAL DENOMINADO COMERCIALMENTE “GARITA 2-L4”, UBICADO EN AVENIDA INDEPENDENCIA, NÚMERO 461, LOTE 4, COLONIA AMPLIACIÓN LA GARITA, EN EL MUNICIPIO DE ATLACOMULCO, 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.*

NÚMERO DE OFICIO:	23000105050000T/0143/2023
LUGAR DE EXPEDICIÓN:	Toluca, Estado De México.
FECHA:	15 de noviembre de 2023.
EXPEDIENTE:	DRV/RLA/029/2023
MUNICIPIO:	Atlacomulco, Estado de México.

### ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO INTERES SOCIAL, DENOMINADO “GARITA 2-L4”

TMB Grupo Inmobiliario S.A.P.I. de C.V.,  
representado legalmente por el Ing. Guillermo García Moreno.  
Domicilio: Horacio Zúñiga, número 111,  
Colonia Ciprés, Municipio de Toluca, Estado de México.  
Teléfono: 7224133820.  
E-mail: proyectos.ardan@gmail.com  
**P r e s e n t e**

En atención a su solicitud recibida el 24 de agosto del 2023, en las oficinas de la Ventanilla única de la Dirección General de Operación y Control Urbano, con número de expediente DRV/RLA/029/2023, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional tipo Interés social denominado “Garita 2-L4”, para 28 áreas privativas y alojar 28 viviendas, en el predio de su propiedad con las siguientes características:

<b>Ubicación</b>	Avenida Independencia, número 461, Lote 4
<b>Colonia o Localidad</b>	Ampliación La Garita
<b>Municipio</b>	Atlacomulco, Estado de México
<b>Superficie</b>	3,296.06 m <sup>2</sup>

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, 15, 23 fracción VIII, 38 y 39 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 1.1 fracción IV, 1.2, 1.4, 1.8 y 1.10 del Libro Primero del Código Administrativo del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 50 fracción I inciso B), 55, 109, 110, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 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 del 2020, así como sus reformas y adiciones publicadas en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del 07 de julio del 2021; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I, 10 y 12 fracción I 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 Capítulo VII “Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa”, “Dirección Regional Valle de Toluca”, y “Residencias Locales y;

#### CONSIDERANDO

- I. Que el Ing. Guillermo García Moreno, presenta formato único de solicitud para condominio horizontal habitacional tipo interés social, según consta en la documentación que se encuentra en el expediente número **DRV/RLA/029/2023** del 24 de agosto del 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 presenta escrito del 23 de agosto del 2023, en donde el Ing. Guillermo García Moreno, declara bajo protesta de decir verdad, que todos los datos y los documentos que se presentan para integrar el expediente del trámite de condominio horizontal son verdaderos.
- III. Que acredita la propiedad del Lote 4 objeto de la presente autorización, mediante el instrumento número 24,680 (Veinticuatro mil seiscientos ochenta), Volumen 541 (Quinientos cuarenta y uno), folio 005 (cinco), del 01 de junio del

año 2022, pasada ante la fe de la Doctora en Derecho Hilda Leticia Paniagua Hernández, titular de la Notaría Pública número 59 (cincuenta y nueve) del Estado de México con residencia en la ciudad de Metepec, donde se hace constar la protocolización de autorización de subdivisión en 5 lotes, a solicitud de la sociedad denominada "TMB GRUPO INMOBILIARIO" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, representada por el Presidente del Consejo de Administración, el señor Guillermo García Moreno; donde se sujeta y formaliza el oficio y plano debidamente autorizados con número 22400105050000T/0033/2022, para el predio ubicado en Avenida Independencia, colonia Ampliación La Garita, municipio de Atlacomulco, mismo que se encuentra debidamente inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de El Oro, bajo los siguientes datos registrales: Lote 4 con una superficie de 3,296.06 m<sup>2</sup> (Tres mil doscientos noventa y seis metros seis centímetros cuadrados) con folio real electrónico: 00040662, número de trámite 51903, fecha de inscripción del 06 de junio de 2023.

- IV. Que presenta escritura número 44,486 (cuarenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y seis), volumen DCCLXXIII (setecientos setenta y tres) del 01 de septiembre de 2016, ante la fe del licenciado Juan Manuel Eraña López, Notario Interino de la Notaría Pública número 82 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Toluca, donde comparecen las sociedades Construcciones Civiles GAMSA, S.A. de C.V., representada por el ingeniero Guillermo García Moreno; ROMA INGENIERIA E INSTALACIONES S.A. DE C.V., representada por el ingeniero Tito Carlos García Moreno; CONSTRUCTORA ROGTO S.A. DE C.V., representada por el ingeniero Jesús Humberto Rogel García, hábiles para contratar y obligarse a la constitución de la empresa mercantil denominada "TMB GRUPO INMOBILIARIO", seguida invariablemente de las palabras Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable o de sus abreviaturas SAPI de CV, donde se designa como presidente del consejo de administración a Guillermo García Moreno y quien de acuerdo al artículo 15 de los estatutos, fracción K), el presidente, el secretario y el tesorero titulares en el Consejo de Administración en virtud de su cargo, gozarán en forma individual de las facultades enumeradas en los incisos A), B), C), D), E), F), G) e I) de este artículo; debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio con los siguientes datos de inscripción: número único de documento: 201800009634016Z, folio mercantil electrónico: N-2018026990 de fecha 04 de abril de 2018.
- V. Que el C. Guillermo García Moreno se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número IDMEX1953715948, vigencia al año 2029.
- VI. Que mediante oficio DDU/0362/10/23 del 19 de octubre de 2023, signado por el Arq. Mario Mondragón Ruiz, Director de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Atlacomulco, México, emite al Ing. Guillermo García Moreno, representante legal de la jurídica colectiva TMB Grupo Inmobiliario, S.A.P.I. de C.V. el Dictamen Técnico relacionado con la constancia de alineamiento folio CA/DDU/0528/2022 del 07 de noviembre de 2022, donde establece *"En el CONSIDERANDO VI de la autorización 22400105050000T/0033/2022, señala el contenido de la constancia de alineamiento y número oficial número DDUTYA/CAMTO/024/335/2020 se tiene la referencia de una restricción absoluta de construcción por ampliación de la Avenida Independencia, con una sección de 19.00 metros. Ahora bien al ejercer derechos de aprovechamiento para los lotes resultantes, se actualiza la restricción de la vialidad, pasando a ser afectación a fin de poder estar en condiciones de contar con el conjunto de vías de uso común y propiedad pública, destinadas al libre tránsito de personas peatonas y vehículos, caracterizada por servir a la intercomunicación entre las diferentes zonas de actividades (SIC)"*.
- VII. Que de conformidad con lo establecido en la Licencia de uso de suelo número DDU/LUS/024/528/2022 del 10 de noviembre de 2022, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Atlacomulco, México, indica que el predio con superficie de 2,999.90 m<sup>2</sup> se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano con el siguiente uso de suelo: Habitacional densidad 100, Clave H100A, donde se establece un lote mínimo para subdivisión de 60.00 m<sup>2</sup> de superficie, con un frente mínimo de 3.50 metros lineales; altura máxima permitida 4 niveles o 12.00 metros a partir del nivel de desplante; superficie máxima de construcción 80% de la superficie de cada lote, superficie mínima libre de construcción 20 % de la superficie de cada lote; intensidad máxima de construcción 3.2 veces la superficie de cada lote resultante.
- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Atlacomulco, México, expidió la Constancia de Alineamiento número CA/DDU/0528/2022 del 07 de noviembre de 2022, en donde se contemplan afectaciones aplicables al predio ubicado en Avenida Independencia número 461 colonia Ampliación la Garita, referencia de ubicación Lote 4 y constancia de asignación de número oficial folio CANO/DDU/0528/2022 del 07 de noviembre de 2022.
- IX. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atlacomulco, Estado de México, emite Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje, con número ODAPASA /DG/0192/03/2023, del 01 de marzo de 2023, expedido por el M.A.P. Ulises Mercado Pérez, Director General del O.D.A.P.A.S. de Atlacomulco, México, el cual tomando en consideración las inspecciones previas realizadas por el personal de ODAPAS, se desprende que actualmente no se cuenta con la infraestructura hidráulica y sanitaria que permita suministrar los servicios de agua potable y drenaje para el PREDIO,

sin embargo y toda vez que el Ing. Guillermo García Moreno, representante legal, ha proporcionado la información y documentación solicitada por el organismo, se determina que para estar en posibilidad de proveer de los servicios de agua potable y drenaje, deberá celebrar un convenio con el ODAPAS, a través del cual se establecerán las obras hidráulicas y sanitarias, tiempos, plazos, condiciones técnicas y obligaciones inherentes, por parte del PARTICULAR.

- X. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atlacomulco, Estado de México, emite convenio de factibilidad condicionada, de fecha 15 de febrero de 2023, para establecer las obras hidráulicas y sanitarias, tiempos, plazos, condiciones técnicas, obligaciones y pago de derechos por concepto de agua potable y alcantarillado que corresponde a TMB GRUPO INMOBILIARIO S.A.P.I. DE C.V. con relación al inmueble ubicado en Avenida Independencia, Colonia Ampliación La Garita, Atlacomulco, Estado de México, para realizar trámites en condominio horizontal de tipo interés social
- XI. Que mediante el oficio número P245/2023, del 03 de marzo de 2023, el jefe de Departamento de Planeación, Ing. Carlos Alberto Gama Osorio de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), emitió la factibilidad del servicio de energía eléctrica para el lote que se pretende fraccionar localizado en Avenida Independencia, Colonia Ampliación La Garita, número 461, Lote 4, Atlacomulco, México, para 29 viviendas, con una superficie de 2,990.90 m<sup>2</sup>, cuyo propietario es TMB GRUPO INMOBILIARIO S.A.P.I. DE C.V.
- XII. Que presenta el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de El Oro, para el Lote 4, con una superficie de 3,296.06 m<sup>2</sup>, en donde se establecen los siguientes datos registrales: Propietario(s): TMB GRUPO INMOBILIARIO, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, Folio real electrónico 00040662, trámite 52163, del 12 de junio de 2023, el cual no reporta gravámenes y/o limitantes.
- XIII. Que presenta el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupan, así como la localización original en una imagen satelital de la zona.
- XIV. 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.
- XV. Que presenta 1 plano arquitectónico del condominio con fundamento en el artículo 113 fracción I, inciso B), numeral 10 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior esta 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, se emite el siguiente:

### ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza a TMB Grupo Inmobiliario S.A.P.I. de C.V., representado legalmente por el Ing. Guillermo García Moreno, el Condominio Horizontal Habitacional Tipo interés social denominado comercialmente "GARITA 2-L4", como una unidad integral para que en el predio con superficie de 3,296.06 m<sup>2</sup> (296.16 m<sup>2</sup> de afectación y 2,999.90 m<sup>2</sup> de superficie útil), ubicado Avenida Independencia, número 461, Lote 4, Colonia Ampliación La Garita, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, se lleve a cabo un desarrollo para 28 áreas privativas y alojar 28 viviendas, conforme al plano que forman parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

#### SITUACIÓN ORIGINAL DEL LOTE 4

LOTE	SUPERFICIE TOTAL M2	SUPERFICIE RESTRICCIÓN M2	SUPERFICIE ÚTIL M2	USO
LOTE 4	3,296.06 M2	296.16 M2	2,999.90 M2	HABITACIONAL

#### CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE EN M2	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	63.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
2	63.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3	63.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
4	63.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
5	63.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA

6	63.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
7	63.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
8	63.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
9	63.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
10	63.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
11	63.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
12	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
13	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
14	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
15	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
16	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
17	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
18	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
19	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
20	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
21	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
22	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
23	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
24	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
25	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
26	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
27	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
28	80.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
<b>TOTAL: 28</b>	<b>1,837.50 M2</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>28 VIVIENDAS</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES</b>	
Superficie de vialidad privada	747.60 m2
Área verde y recreativa de uso común A (A.V.R.U.C.)	188.52 m2
Área verde y recreativa de uso común B (A.V.R.U.C.)	163.80 m2
Superficie de cajones de estacionamiento de visitas (C.E.V.)	54.48 m2
Superficie de medidores, contenedores y caseta	8.00 m2
Total:	1,162.40 m2

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES</b>	
Superficie total del lote	3,296.06 m2
Superficie total de afectación:	296.16 m2
Superficie total de áreas privativas	1,837.50 m2
Superficie de vialidad privada	747.60 m2
Superficie total de áreas verdes y recreativas de uso común (A.V.R.U.C. A y A.V.R.U.C. B)	352.32 m2
Superficie de cajones de estacionamiento de visitas (C.E.V.)	54.48 m2
Superficie de medidores, contenedores y caseta.	8.00 m2
Superficie total del condominio	2,999.90 m2
Número de áreas privativas	28
Número de viviendas	28
Número de cajones de estacionamiento de visitas	5

**SEGUNDO.** El plano 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:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	
<b>Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:</b>	Atlacomulco
<b>Zona:</b>	Habitacional
<b>Clave:</b>	H-100-A
<b>Número máximo de viviendas:</b>	100 viviendas por hectárea.
<b>Coefficiente de ocupación del suelo:</b>	80% de la superficie del predio.
<b>Coefficiente máximo de construcción</b>	3.2 veces el área del predio.
<b>Superficie mínima libre de construcción:</b>	20% de la superficie del predio.
<b>Altura máxima:</b>	4.00 niveles o 12.00 metros a partir del nivel de desplante.
<b>Lote mínimo:</b>	60.00 m2 de superficie.
<b>Frente mínimo:</b>	3.50 metros lineales.
<b>Cajones de Estacionamiento:</b>	1 cajón por vivienda, se deberá prever el estacionamiento para visitas en su caso a razón de 1 cajón por cada 6 viviendas.

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

1. Con fundamento en los artículos 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente y el artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberán cubrir ante el municipio de Atlacomulco, Estado de México los derechos por la cantidad de:

<b>Concepto</b>	<b>No. de veces el valor diario de la UMA vigente (\$103.74)</b>	<b>Por cada vivienda prevista</b>	<b>Cantidad</b>
<b>Condominio Habitacional del Interés Social</b>	4.7	28	<b>\$ 13,652.18</b>

Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia el comprobante de pago en original y copia simple para cotejo, que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización

2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 114 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá realizar un pago al Gobierno del Estado de México por concepto de:

<b>Concepto</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Costo Directo Estimado de las Obras.</b>
<b>Supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al interior del condominio habitacional de tipo interés social, a razón del 1%</b>	<b>\$8,716.20</b>	<b>\$871,620.34</b>

Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá publicar el presente Acuerdo de autorización 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 mismo término.

4. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir el presente Acuerdo de Autorización y su plano correspondiente en la oficina registral del Instituto de la Función Registral del Estado de México que corresponda, dentro de los 90 días hábiles siguientes a su notificación, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en el mismo término.

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.

5. Con fundamento en los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al desarrollo serán:

#### **I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, que establezca la normatividad aplicable:

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

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

#### **II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.**

**SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.** - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales, consistentes en:

- A). Adquirir derechos de extracción por el volumen anual resultante del gasto máximo diario que asciende a 116000 metros cúbicos anuales así como realizar la transmisión de derechos de ese volumen conforme a lo estipulado en el artículo 28 inciso IV de la Ley de Aguas Nacionales en favor del Organismo Público Descentralizado de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atlacomulco, siendo importante mencionar que los trámites necesarios deberán ser realizados por "La Inmobiliaria" ante la CONAGUA.
- B). Perforar una fuente de abastecimiento conforme a lo establecido en el anexo 1 del Convenio de Factibilidad condicionada, construir la red hidráulica de conducción al tanque regulador existente y construir la red hidráulica para proporcionar servicio en cada una de las viviendas dentro del condominio que se pretende desarrollar, previa revisión y en su caso autorización del proyecto por parte de "El Organismo". La Inmobiliaria antes de la contratación de la toma autorizada, realizará las adecuaciones y/o construcciones necesarias dentro de "El Predio".
- C). "La Inmobiliaria" se obliga a construir las líneas de distribución de agua potable dentro de "El Predio" las cuales deberán construirse formando circuitos cerrados, del mismo modo que las



líneas de distribución deberán considerarse donde sea necesario la instalación de válvulas de admisión y expulsión de aire, así mismo deberá considerarse el control de presiones de válvulas automáticas reguladoras de presión o en su caso de sostenedoras de presión para evitar que la presión máxima en cualquier punto de la red sea superior a 4.5 Kg/cm<sup>2</sup> y cuidando que la presión mínima no sea menor a 1.5 Kg/cm<sup>2</sup>. La red principal se diseñará para resistir una presión de trabajo de 7 Kg/cm<sup>2</sup>. El proyecto deberá contemplar que la velocidad del fluido en las tuberías no sea mayor a 3 m/s, ni menor a 0.5 m/s.

- D). Entregar a "El Organismo" una propuesta de sectorización de la red de distribución que contemple la medición de caudales de entrada y salida de los circuitos, el control de presiones de cada sector hidráulico; toda la instrumentación propuesta deberá ser compatible al sistema existente en "El Organismo"; una vez autorizada esta propuesta deberá ser instalada, puesta en marcha y calibrada en campo por el desarrollador.
- E). Así como 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, con base a la factibilidad CONDICIONADA de los servicios otorgada mediante el oficio número ODAPASA/DG/0192/03/2023, del 01 de marzo de 2023 y el convenio de factibilidad CONDICIONADA, sin número de oficio del 15 de febrero de 2023, ambos emitidos por el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Atlacomulco, Estado de México.
- F). Con fundamento en lo previsto por el artículo 135 del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Municipio de Atlacomulco por la conexión de agua y drenaje a los sistemas generales:

Viviendas	1	429
Agua	\$3,468.86	<b>\$1,488,140.13</b>
Drenaje	\$2,312.24	<b>\$991,951.01</b>
<b>Total</b>	<b>\$5,781.10</b>	<b>\$2,480,091.14</b>

- G). De igual modo, con fundamento en el artículo 137 Bis del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por el control para el establecimiento del sistema de agua potable y alcantarillado, pagará la cantidad de:

	UMA'S	Precio por m <sup>2</sup>	45,418.29 M <sup>2</sup>
Agua	0.0445	\$4.62	\$209,670.36
Drenaje	0.0495	\$5.14	\$233,228.82
<b>Subtotal</b>		<b>\$9.75</b>	<b>\$442,899.18</b>
<b>IVA</b>			<b>\$70,863.86</b>
<b>Total</b>			<b>\$513,763.04</b>

**SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base a la factibilidad de dotación de servicio de energía eléctrica número P245/2023, del 03 de marzo de 2023, emitida por la Comisión Federal de Electricidad.

6. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberá acompañar 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 condominio, 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.
7. Para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
  8. Deberá abrir la bitácora de supervisión simultáneamente a la autorización de inicio de obras de urbanización al interior del condominio y en su caso de las obras de equipamiento urbano.
  9. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá 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.
  10. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos puntos veinte metros de altura o con la propia edificación.

**QUINTO.**

Con base en lo establecido en el artículo 114 fracción VII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo máximo de 90 días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presente a la Dirección General de Operación y Control Urbano la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las obras de urbanización **debidamente aprobadas por las autoridades competentes.**

**SEXTO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 5 y fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá definir los plazos para la realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, presentando el programa de obras, mismo que de conformidad con el artículo 117 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, no deberá exceder de doce meses para que realice y entregue las obras de urbanización al interior del condominio a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano.

Las obras de urbanización al interior del condominio deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos, lo anterior, de conformidad con lo establecido por el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**SÉPTIMO.**

Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 116 fracción I inciso B) y 119 fracciones I y V, del Reglamento del Libro Quinto del 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 estimado asciende a la cantidad de **\$871,620.34 (Ochocientos setenta y un mil seiscientos veinte pesos 34/100 M.N.)**. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras y hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

De igual forma y según el caso, pagará el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quién deberá acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.



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

Esta fianza se constituirá con base en el valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega y será para garantizar que las obras se construyan sin defectos ni vicios ocultos. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, le corresponderá al titular de la presente autorización cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

**NOVENO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso D) numeral 6, 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las áreas privativas del condominio, así como para su promoción y publicidad.

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

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

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

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable y drenaje, de acuerdo con lo establecido en la factibilidad de servicios condicionada número ODAPASA/DG/0192/03/2023, del 01 de marzo de 2023 y convenio de factibilidad condicionada, sin número, del 15 de febrero de 2023, emitida por el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Atlacomulco; 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 correspondan los accesos viales respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO.** Deberá insertar en los actos o contratos de traslados del dominio de las áreas privativas, así como en la publicidad comercial del desarrollo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer, lo anterior de conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de condominio.

**DÉCIMO PRIMERO.** Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de acuerdo con lo establecido por el artículo 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo, deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI inciso a) y b) del Libro Quinto 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.

**DÉCIMO  
TERCERO.**

La sociedad denominada TMB GRUPO INMOBILIARIO, S.A.P.I. de C.V., queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de condominio anexo a esta autorización.

Del mismo modo, deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización.

**DÉCIMO  
CUARTO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la sociedad denominada "TMB GRUPO INMOBILIARIO", S.A.P.I. de C.V., deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO  
QUINTO.**

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

**DÉCIMO  
SEXTO.**

Previo al uso y aprovechamiento de los lotes, se deberán obtener las licencias municipales de construcción, permisos y demás autorizaciones federales, estatales o municipales que correspondan.

**DÉCIMO  
SÉPTIMO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional de tipo interés social denominado comercialmente "Garita 2-L4", con 28 áreas privativas, para el predio con una superficie de 3,296.06 m<sup>2</sup> (296.16 m<sup>2</sup> de afectación y 2,999.90 m<sup>2</sup> de superficie útil), ubicado en Avenida Independencia, número 461, Lote 4, Colonia Ampliación La Garita, municipio de Atlacomulco, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación, y tendrá vigencia de un año contando a partir de la fecha de su emisión, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 fracción I, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**DÉCIMO  
OCTAVO.**

El computo de los plazos establecidos en la presente autorización se sujetarán a lo establecido en los artículos 28 fracción I y 31 del Código de procedimientos administrativos del Estado de México.

**DÉCIMO  
NOVENO.**

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

**VIGÉSIMO.** La presente disposición no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

**Así lo resolvió y firma**

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

C.c.p. Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández. - Directora Regional Valle de Toluca.  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres. - Director de Control Urbano, Obras y Áreas de Donación.  
P. Lam. Samuel Sandoval Montoya. - Residente Local Atlacomulco  
Folio DGOyCU: 6619/2023  
Expediente: DRVT/RLA/029/2023.  
DNSH/SSM