

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA CIUDADANA LAURA BECERRIL CORTES, EL CONDOMINIO HABITACIONAL HORIZONTAL TIPO RESIDENCIAL DEL LOTE A 1 RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DEL PREDIO DENOMINADO "TLALTENCO", UBICADO EN CALLE FRAY MARTÍN DE VALENCIA NÚMERO 44, LOTE 1 A, COLONIA CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE TLALMANALCO, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, Residencia Local Amecameca.

Fecha:	18 de septiembre de 2024.
Número de Autorización:	23000203070001T/DRVMZO/RLA/0087/2024
Expediente:	DRVMZO/RLA-OACH/047/2024
Municipio:	Tlalmanalco

AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HABITACIONAL HORIZONTAL TIPO RESIDENCIAL

**C Laura Becerril Cortes, a través de su apoderado legal el C. Antonio Haces García.
Predio denominado Tlaltenco, ubicado en Calle Fray Martin de Valencia
número 44, lote 1-A, Colonia Centro, municipio de Tlalmanalco, Estado de México.
Tel: 5614800065**

Presente.

En atención a la solicitud mediante escrito de fecha veintinueve de agosto del año dos mil veinticuatro, recibido en la Residencia Local Amecameca, adscrita a la Dirección Regional Valle de México Zona Oriente de la Dirección de Operación y Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Estado de México e integrada bajo el número de expediente DRVMZO/RLA-OACH/047/2024, el trece de septiembre de dos mil veinticuatro, para obtener la autorización de subdivisión de un lote en dos lotes resultantes del predio denominado "Tlaltenco", ubicado en Calle Fray Martin de Valencia número 44, lote 1 A, Colonia Centro, municipio de Tlalmanalco, Estado de México, con una superficie total de 7,746.43 m² y la autorización de Condominio Habitacional Horizontal Tipo de Residencial del Lote A 1 resultante de la subdivisión del predio denominado "Tlaltenco", ubicado en Calle Fray Martin de Valencia número 44, lote 1 A, Colonia Centro, municipio de Tlalmanalco, Estado de México, en diecinueve áreas privativas, con una superficie total de 5,746.43 m², al respecto me permito informar a usted lo siguiente.

Que esta autoridad administrativa es competente para atender y resolver su petición, con fundamento en los artículos 1, 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 19, 23 fracción VIII, 38, 39 fracciones II, XVI, y XLII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" el 11 de septiembre de 2023; artículos 1, 4 fracción I inciso c, 7, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en fecha veinte de diciembre de dos mil veintitrés; en relación con el Acuerdo Delegatorio de Facultades a Favor de la Persona Titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; así como por lo que disponen los artículos 1.1 fracción IV, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 fracciones I, V, VIII, X, XI y XII, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 5.1, 5.3 fracciones II, XIII, y XV, 5.6, 5.7, 5.9 fracciones IV, XIX, XX, y XXX, 5.21, 5.37, 5.40, 5.41, 5.42, y 5.45 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" el 13 de diciembre de 2021 y su última reforma publicada en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" el 22 de junio de 2023; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 98, 99, 110, 111, 112, 113 y 114 demás relativos y aplicables del Reglamento al Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020 y su última reforma publicada en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" el 07 de julio de 2021; artículo 119 fracción I, 145 fracción I y III grupo B del Código Financiero del Estado de México y Municipios publicado en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" el 09 de marzo de 1999 y su última reforma publicada en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" el 29 de enero de 2023; así como en el Periódico Oficial "Gaceta de Gobierno" Tomo CCII, Numero 120, de fecha 20 de diciembre del 2016, por el que se reforman diversos ordenamientos del Estado de México en materia de desindexación del Salario Mínimo en la Entidad. Así como lo que establece el Plan de Desarrollo Municipal de Temamatla; y,

CONSIDERANDO

1. Que presentan solicitud expresa y tácita para obtener la autorización subdivisión de un lote en dos lotes resultantes del predio denominado "Tlaltenco", ubicado en Calle Fray Martin de Valencia número 44, lote A 1, Colonia Centro, municipio de Tlalmanalco, Estado de México, con una superficie total de 7,746.43 m² y la autorización de Condominio Habitacional Horizontal Tipo de Residencial del Lote A1 resultante de la subdivisión del predio denominado "Tlaltenco", ubicado en Calle

Fray Martin de Valencia número 44, lote A 1, Colonia Centro, municipio de Tlalmanalco, Estado de México, en diecinueve áreas privativas, con una superficie total de 5,746.43 m², integrada bajo el número de expediente al rubro indicado, anexando los requisitos indicados en el artículo 8, 98, 99 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

2. Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante escritura pública número cuarenta y tres mil quinientos sesenta y tres (43,563), Libro mil ciento sesenta y cuatro (1,164) de fecha veintidós de octubre de dos mil cuatro, pasada ante la fe del notario público número Ciento Cincuenta y Seis (156) del Distrito Federal, el Licenciado Rogelio Magaña Luna que contiene la subdivisión de predios, la disolución de copropiedad y la aplicación de bienes privativos, respecto del predio denominado "Taltenco", ubicado en Calle Fray Martin de Valencia número 44, lote 1 A, Colonia Centro, municipio de Tlalmanalco, Estado de México, con una superficie total de 7,746.43 m² a favor de la solicitante. El cual se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad hoy Instituto de la Función Registral del Estado de México con los siguientes datos Registrales: Libro Primero Sección Primera bajo la partida número 706-708 del volumen 355 de fecha nueve de diciembre de dos mil cuatro.
3. Que para acreditar la personalidad con la que ostenta el C José Antonio Haces García presenta instrumento notarial número diecinueve mil seiscientos ochenta y cuatro, libro cuatrocientos veintisiete de fecha veinticuatro de junio de dos mil veinticuatro, pasado ante la fe del notario público número ciento sesenta y nueve (169) de la Ciudad de México, el Licenciado Miguel Ángel Beltrán Lara, que contiene el poder limitado que otorga la señora Laura Becerril Cortés a favor del Señor José Antonio Haces García, donde en la segunda cláusula le otorga poder general para actos de administración.
4. Que la C. Laura Becerril Cortes, presenta credencial para votar número IDMEX1776864142, con vigencia hasta el dos mil veintiocho, según consta en dicho documento, expedida por Instituto Nacional Electoral (INE).
5. Que el C. Antonio Haces García, presenta credencial para votar número IDMEX1679058615, con vigencia hasta el dos mil veintisiete, según consta en dicho documento, expedida por Instituto Nacional Electoral (INE).
6. Que presentan Cambio de Uso de Suelo bajo el número de Licencia TLAL/DU/CUS/020/2024, emitida dentro del expediente 469 de fecha seis de agosto de dos mil veinticuatro, expedida por el C. Brígido Víctor Pérez Botello, Titular de la Unidad de Desarrollo Urbano de Tlalmanalco, con las siguientes normas de aprovechamiento del uso del suelo:

NORMAS DE OCUPACIÓN DE DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalmanalco
Zona:	Centro Urbano Densidad 250
Clave:	CU-250-A
Número de viviendas	40/ha
Uso de Suelo que se autoriza:	Habitacional
Coefficiente de Ocupación del Suelo:	80 % de la superficie de cada lote resultante.
Superficie mínima de área libre de construcción	20% de la superficie de cada lote resultante.
Intensidad máxima de construcción	2.4 veces la superficie de cada lote resultante.
Altura máxima permitida	3 niveles o 9.00 metros a nivel de desplante
Lote mínimo	150 m ²
Frente mínimo	7.00 metros
Cajones de estacionamiento:	1.5 cajón por vivienda

7. Que presentan la Constancia de Alineamiento TLAL/DU/ALIN/020/2024 emitida dentro del expediente 469 de fecha siete de agosto de dos mil veinticuatro expedida por el C. Brígido Víctor Pérez Botello, Titular de la Unidad de Desarrollo Urbano de Tlalmanalco, mismo que no señala restricciones de carácter Federal, Estatal y/o Municipal.
8. Que presenta Constancia de número oficial TLAL/DU/ALIN/020/2024 emitida dentro del expediente 469 de fecha siete de agosto de dos mil veinticuatro, expedida por el C. Brígido Víctor Pérez Botello, Titular de la Unidad de Desarrollo Urbano de Tlalmanalco, el cual señala que no cuenta con número oficial el predio objeto del presente acuerdo.
9. Que presenta Factibilidad de Servicios de Agua y Alcantarillado mediante número de oficio TLAL/DU/FS/020/2024 de fecha siete de agosto de dos mil veinticuatro, el C. Brígido Víctor Pérez Botello, Titular de la Unidad de Desarrollo Urbano de Tlalmanalco.
10. Que presenta factibilidad de proporcionar energía eléctrica mediante oficio ZV/PPLA-609/2024 del nueve de septiembre de dos mil veinticuatro, expedida por el jefe de Departamento de Planeación-construcción, Zona de Distribución los Volcanes, el C. Edgar Galero Sosa.

11. Que presenta Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina Registral de Chalco, en donde se establecen los siguientes datos registrales: Folio Real Electrónico 00164912 con número de trámite 423996, de fecha diez de septiembre de dos mil veinticuatro, en el que No Reporta Gravámenes y/o Limitantes para el predio materia de este acuerdo.
12. Que presenta Plano georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado el plano único de Subdivisión y Condominio objeto del trámite, en original y medio magnético.

Por lo anterior esta Dirección General de Operación y Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, a la cual se encuentra adscrita la Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, con fundamento en los artículos 98, 99, 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a la C Laura Becerril Cortes, a través de su apoderado legal el C. Antonio Haces García la subdivisión de un lote único en dos lotes resultantes del predio denominado "Tlaltenco", ubicado en Calle Fray Martín de Valencia número 44, lote 1-A, Colonia Centro, municipio de Tlalmanalco, Estado de México, con una superficie total de 7,746.43 m², misma que se efectúa mediante al plano anexo, cuyas características de superficie se describen en él; conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

PREDIO O LOTE	SUPERFICIE (m ²)	U S O	No. Viviendas
Lote Único	7,746.43 m ²	Habitacional (CU250A)	Una

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote	Superficie Total m ² .	Uso	No. viviendas
Lote A 1	5,746.43	Habitacional (CU250A)	Una
Lote B 2	2,000.00	Habitacional (CU250A)	Una
Total	7,746.43	-----	DOS

SEGUNDO. Se autoriza a la C Laura Becerril Cortes, a través de su apoderado legal el C. Antonio Haces García el Condominio Habitacional Horizontal Tipo Residencial denominado "Villa San Juan 1" del Lote A 1 resultante de la subdivisión del predio denominado "Tlaltenco", ubicado en Calle Fray Martín de Valencia número 44, lote 1 A, Colonia Centro, municipio de Tlalmanalco, Estado de México, en diecinueve áreas privativas, con una superficie total de 5,746.43 m², para que lleve a cabo su desarrollo para alojar diecinueve (19) áreas privativas para diecinueve (19) viviendas, conforme al plano único de subdivisión y condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE AREAS PRIVATIVAS CONDominio HORIZONTAL TIPO RESIDENCIAL "VILLA SAN JUAN 1"

No. DE ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE EN M ²	USO	No. DE VIVIENDAS
AREA PRIVATIVA A 1	150	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 2	150	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 3	150	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 4	150	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 5	150	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 6	150	Habitacional (CU250A)	UNA

AREA PRIVATIVA A 7	150	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 8	180	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 9	180	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 10	180	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 11	150	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 12	150	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 13	150	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 14	150	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 15	150	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 16	150	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 17	150	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 18	150	Habitacional (CU250A)	UNA
AREA PRIVATIVA A 19	150	Habitacional (CU250A)	UNA
TOTAL	2,940.00	-----	DIECINUEVE

DATOS GENERALES DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO		SUPERFICIE M2.
"A"	VIALIDAD INTERIOR (INCLUYE BANQUETAS, TALUDES Y ESCALATINAS)	2,581.58
"B"	AREAS VERDES	153.44
"C"	CAJONES DE ESTACIONAMIENTOS PARA VISITAS	49.15
"D"	CASETA DE VIGILANCIA	10.00
"E"	CONTENEDORES DE BASURA	6.50
"F"	AREA DE MEDIDORES	5.76
TOTAL		2,806.43 m²

RESUMEN DE ÁREAS

CONCEPTO	SUPERFICIE M ²
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	2,940.00
SUPERFICIE DE ÁREAS COMUNES	2,806.43
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS Y AREAS COMUNES	5,746.43

TERCERO. De las obligaciones que adquiere el titular por la autorización de subdivisión y condominio:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de Subdivisión por la cantidad de \$4,093.10 (cuatro mil noventa y tres pesos con diez centavos 10/100/MN) de conformidad en el Artículos 119 y 145 fracción II Grupo B del Código Financiero del Estado de México y Municipios, vigente, una vez que acredite el pago de referencia deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$ 94,065.10 (noventa y cuatro mil sesenta y cinco pesos con diez centavos 90/100 M.N.), de conformidad con el artículo 145 fracción III grupo B) Tipo Desarrollo Residencial del Código financiero del Estado de México y Municipios; y artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- III. Con fundamento en el artículo 100 fracción VI inciso A y E, 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá protocolizar la presente autorización y sus respectivos

planos, ante notario público e inscribirla en el instituto de la Función Registral del Estado de México, en un **PLAZO DE NOVENTA DÍAS** contados a partir de que surta efectos la notificación del presente acuerdo, debiendo dar aviso a la Secretaría el haber dado cumplimiento a la presente obligación en un término de treinta días siguientes a su inscripción.

CUARTO. De las obligaciones que adquiere el titular de la autorización por la subdivisión de un lote único en dos lotes resultantes:

- I. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.42 fracción III del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V, inciso E) y VI inciso C), 57, 62, 68 y 100 fracción VI, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, las áreas de donación y de equipamiento correspondientes a la subdivisión de un lote único en dos lotes resultantes del predio denominado "Tlaltenco", ubicado en Calle Fray Martin de Valencia número 44, lote 1-A, Colonia Centro, municipio de Tlalmanalco, Estado de México, con una superficie total de 7,746.43 m², serán:

a) EQUIPAMIENTO URBANO:

EQUIPAMIENTO URBANO TIPO RESIDENCIAL MUNICIPAL						
COSTOS DE EQUIPAMIENTO	COSTO	UNIDAD	COSTO X C/1000 VIV.	OBLIGACION CORRESPONDIENTE M2	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO TOTAL
JARDIN DE NIÑOS 4 AULAS	\$1,023,702.06	AULA	\$4,094,808.23	0.97	0.008 AULAS	\$8,189.616
ESCUELA SECUNDARIA CON 16 AULAS	\$959,401.03	AULA	\$15,350,416.44	3.46	0.032 AULAS	\$30,700.833
JARDIN VECINAL DE 4,000 M2	\$633.54	M2	\$2,534,178.99		8.00 M2	\$5,068.358
ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES 8,000 M2						
4,800 M2 ZONA DEPORTIVA (60%)	\$728.30	M2	\$3,495,816.86		9.60 M2	\$6,991.63
3,200 M2 JUEGOS INFANTILES (40%)	\$728.30	M2	\$2,330,544.58		6.40 M2	\$4,661.09
TOTAL						\$55,611.530

EQUIPAMIENTO URBANO TIPO RESIDENCIAL (ESTATAL)				
COSTOS DE EQUIPAMIENTO	COSTO UNITARIO	UNIDAD	COSTO X C/1000 VIV.	OBLIGACIÓN
			CORRESPONDIENTE	TOTAL
OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL 250 M2	\$8,133.96	M2	\$2,033,489.60	0.50 M2
TOTAL				\$4,067.00

b) DONACIONES

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

AREAS DE DONACION		
TIPO	MEDIO	
	M2 X VIVIENDA	M2
DONACION MUNICIPIO	17	34 M2
DONACION ESTADO	6	6.00 M2
TOTAL		40.00 M2

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

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

De conformidad con el artículo 5.38 fracción X inciso d) y e) deberá Presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las obras equipamiento urbano en un plazo máximo **de noventa días hábiles** e Iniciar las obras de equipamiento urbano regional y estatal en un **plazo máximo de nueve meses** contados a partir de que surta efectos la notificación de la presente autorización, dando prueba de ello a esta autoridad en un término de treinta días posteriores a su cumplimiento.

QUINTO. De las obligaciones que adquiere el titular por la autorización de Condominio Habitacional Horizontal Tipo de Residencial denominado "Villa San Juan 1" del Lote A 1 resultante de la subdivisión del predio denominado "Tlaltenco", ubicado en Calle Fray Martin de Valencia número 44, lote 1-A, Colonia Centro, municipio de Tlalmanalco, Estado de México, en diecinueve áreas privativas, con una superficie total de 5,746.43 m2, para que lleve a cabo su desarrollo para alojar diecinueve (19) áreas privativas para diecinueve (19) viviendas

- I. Con fundamento en lo establecido en el artículo 101 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, no se estará obligado a otorgar áreas de donación ni ejecutar obras de equipamiento urbano, cuando se lleve a cabo el desarrollo de conjuntos urbanos, o condominios que impliquen treinta o más viviendas o, en otros usos diferentes al habitacional un coeficiente de utilización de tres mil o más metros de construcciones, en el o los lotes resultantes de una subdivisión, que, en términos de lo previsto en el Código, hayan otorgado áreas de donación o ejecutado obras de equipamiento urbano.
- II. La constitución del régimen de propiedad en un condominio se llevará a cabo por el Titular de la autorización, con intervención del Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de que surta efectos su notificación, debiendo informar a la Secretaría en el mismo término.
- IV. Que con fundamento en el artículo 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 vigente, las obras de urbanización correspondientes al condominio serán:

A) OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las autoridades gubernamentales competentes.

- 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 las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo, y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

- V. 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 **noventa 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, y en su caso de equipamiento urbano, debidamente aprobadas por las autoridades competentes.
- VI. 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, se acuerda favorablemente un plazo que no excederá de **DIECIOCHO MESES** contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización, y en su caso, de equipamiento urbano, para que realicen, terminen y entreguen dichas obras a satisfacción de la Dirección General de Operación y Control Urbano.
- VII. 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, de conformidad con lo establecido por el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, el terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos puntos veinte metros de altura o con la propia edificación.

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 citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y equipamiento, 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 **\$ 3,044,415.52 (tres millones cuarenta y cuatro mil cuatrocientos quince pesos y cincuenta y dos centavos 52/100 M.N.)**. Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

OCTAVO. Con fundamento a lo establecido en los artículos 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, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$60,888.40 (sesenta mil ochocientos ochenta y ocho pesos con cuarenta centavos 40/100 M.N.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$ 3,044,415.52 (tres millones cuarenta y cuatro mil cuatrocientos quince pesos y cincuenta y dos centavos 52/100 M.N.)**. 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".

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.

NOVENO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del Municipio de Tlalmanalco una fianza, garantía hipotecaria o ambas por 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 referido Código Administrativo.

DÉCIMO. 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, deberá 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 unidades privativas del condominio, así como 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 de 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, drenaje 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.

DÉCIMO PRIMERO.

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, 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. Así mismo, agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de subdivisión y condominio.

DÉCIMO SEGUNDO

Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, de manera supletoria, 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

DÉCIMO TERCERO.

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 a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

DÉCIMO CUARTO.

La C Laura Becerril Cortes, 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, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y cualquier otra disposición jurídica aplicable

DÉCIMO QUINTO.

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 SEXTO.

La C Laura Becerril Cortes, 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 subdivisión y 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 presente autorización.

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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
OCTAVO.**

El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular o a su representada 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
NOVENO.**

Previo al aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación.

VIGÉSIMO.

El presente acuerdo de autorización de Condominio Habitacional Horizontal Tipo de Residencial denominado "Villa San Juan 1" del Lote 1A resultante de la subdivisión del predio denominado "Tlaltenco", ubicado en Calle Fray Martin de Valencia número 44, lote 1-A, Colonia Centro, municipio de Tlalmanalco, Estado de México, en diecinueve áreas privativas, con una superficie total de 5,746.43 m², para que lleve a cabo su desarrollo para alojar diecinueve (19) áreas privativas para diecinueve (19) viviendas, conforme al plano único de subdivisión y condominio, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a 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 artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**VIGÉSIMO
PRIMERO.**

Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número _____ de fecha _____ cuyo importe por la autorización de Subdivisión por la cantidad \$4,093.10 (cuatro mil noventa y tres pesos con diez centavos 10/100/MN) de conformidad en los artículos 119 y 145 fracción II grupo B del Código Financiero del Estado de México y Municipios, vigente y por la autorización del Condominio por la cantidad de 94,065.10 (noventa y cuatro mil sesenta y cinco pesos con diez centavos 90/100 M.N.), de conformidad con los artículos 119 y 145 fracción III grupo B) Tipo Desarrollo Residencial del Código financiero del Estado de México y Municipios; y artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**VIGÉSIMO
SEGUNDO.**

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

**VIGÉSIMO
TERCERO.**

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

A u t o r i z a .

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

C.C.P. Ingeniero Constructor Carlos Maza Lara.- Secretario de Desarrollo Urbano e Infraestructura.
Arquitecta Ida Mercedes Valenzuela Vázquez.- Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública
Lic. Jesús López García.- Director Regional Valle de México Zona Oriente.
P.L.D. Carmen Tania Arévalo Mederos.- Residente Local Amecameca.
Folio 1051
Expediente: DRVMZO/RLA-OACH/047/2024
B/HPM/JLG/CTAM