

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A TMB GRUPO INMOBILIARIO S.A.P.I. DE C.V., LA RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE SUBDIVISIÓN Y EL CONDOMINIO HORIZONTAL DE TIPO INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “AMPLIACIÓN LA GARITA LOTE 3”, UBICADO EN AVENIDA INDEPENDENCIA NÚMEROS 465, 485, 507 Y 527, LOCALIDAD 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, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de Toluca.

23000203A/3486/2024.
Toluca, Estado de México, a 26 de agosto del 2024.
Expediente: DRVT/RLA/017/2024.

ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL DE TIPO INTERÉS SOCIAL “AMPLIACIÓN LA GARITA LOTE 3”

“TMB Grupo inmobiliario”, S.A.P.I. de C.V.
Representada Legalmente por Guillermo García Moreno.
Avenida Independencia números 465, 485, 507 y 527,
Colonia Ampliación La Garita, Municipio de Atlacomulco,
Estado de México
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLA/017/2024, para obtener la autorización de relotificación parcial de subdivisión y condominio horizontal de tipo interés social con veintinueve áreas privativas para veintinueve viviendas en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Avenida Independencia números 465, 485, 507 y 527.
Colonia o Localidad	Ampliación La Garita.
Municipio	Atlacomulco, Estado de México.
Superficie	22,257.98 m ²

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 11 de septiembre de 2023; artículos 5.1, 5.3, 5.5, 5.7, 5.9 fracción I, 5.46, 5.47, 5.48, 5.49, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 50, 104, 105, 106, 109, 112, 113 y 114 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 I, inciso C, 10, 11 fracción II y 13 fracción XVII del Reglamento Interior de la Secretaria de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 20 de diciembre de 2023, Acuerdo Denegatorio de Facultades en favor a la persona titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 18 de enero del 2024.

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de relotificación parcial de subdivisión y condominio horizontal de tipo interés social con veintinueve áreas privativas para veintinueve viviendas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLA/017/2024, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 105 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.
- II. Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante el instrumento número veintiún mil novecientos veintinueve, volumen quinientos trece, del 04 de septiembre del 2018, pasada ante la fe del Licenciado

Roberto Sánchez Lira, Notario Público Número Sesenta y Uno del Estado de México, con residencia en la ciudad de Toluca, hace constar la protocolización del plano de subdivisión, autorizado a la empresa mercantil denominada "TMAB GRUPO INMOBILIARIO", S.A.P.I. de C.V., representada por el ingeniero Tito Carlos García Moreno; la cual obra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral El Oro, bajo los siguientes datos registrales; Folio Reale Electrónico 00004563, Número de Trámite 29894, de fecha 09 de octubre del 2018.

- III. Que la Dirección Regional Valle de Toluca, Adscrita a la Dirección General de Operación y Control Urbano, expidió la autorización de subdivisión a la empresa denominada "TMB GRUPO INMOBILIARIO", S.A.P.I. de C.V. Representado Legalmente por el C. Tito Carlos García Moreno, con oficio número S-224021010/063/2018, de fecha 18 de junio del 2018, para el predio con una superficie de 31,749.34 m², ubicado en Avenida Independencia y Boulevard Salvador Sánchez Colín número 1439, Colonia Ampliación La Garita, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, Inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral El Oro, bajo los siguientes datos registrales; Folios Reales Electrónicos: 00004563, 00037844, 000378845, 00037846 y 00037847, Folio Matriz 00004563, Número de Tramite: 29894, de fecha 09 de octubre del 2018.
- IV. Que presenta escritura número cuarenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y seis, volumen setecientos setenta y cuatro, de fecha 01 de septiembre del 2016, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel Eraña López, Notario Interino de la Notaría Pública Número Ochenta y dos del Estado de México, con residencia en la ciudad de Toluca, comparece las sociedades Construcciones Civiles GAMSA 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, de cuya representación y legal existencia con posterioridad hare merito, hábiles para contratar y obligarse, quien para la constitución de le Empresa Mercantil denominada "TMB GRUPO INMOBILIARIO" S.A.P.I. de C.V.; la cual obra inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado de México, Oficina Registral Toluca, bajo los siguientes datos registrales; FME: N-2018026990, de fecha 18 de enero del 2018.
- V. Que presenta instrumento número sesenta y nueve mil seiscientos setenta y uno, volumen mil ciento noventa y uno, de fecha 25 de febrero del 2022, pasada ante la fe de la Maestra en Derecho Evelyn del Rocío Lechuga Gómez, Notaria Titular de la Notaría Pública Número quince del Estado de México, con residencia en la ciudad de Toluca, comparece el Ingeniero Tito Carlos García Moreno, en sus carácter de secretario del consejo de administración de la sociedad denominada "TMB GRUPO INMOBILIARIO" S.A.P.I. de C.V., otorga un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Poder en Materia Laboral en favor de los Licenciados Víctor Manuel Castañeda Gómez, Rigoberto Zepeda Hernández y el Ingeniero Guillermo García Sánchez; la cual obra inscrita en el Registro Público del Comercio del Estado de México, Oficina Registral Toluca, bajo los siguientes datos registrales; FME: N-2018026990, de fecha 18 de enero del 2018.
- VI. Que el C. Guillermo García Moreno, se identifica con credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral INE, IDMEX1953715948, con vigencia 2029.
- VII. Que de conformidad con lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo número DDU/LUS/024/261/2024, del 20 de mayo del 2024, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano de Atlacomulco, donde se indica que el predio con una superficie de 6,244.35 m², clave catastral número 0240150225000000, se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano con un uso de suelo; Habitacional 100, clave H100A, donde se establece un lote mínimo de 60.00 m² de superficie, con un frente mínimo de 3.50 metros lineales; altura máxima permitida de 4.00 niveles o 12.00 metros a partir del nivel del desplante; coeficiente de ocupación del suelo (COS) 80%; Área libre 20%; coeficiente de utilización del suelo (CUS) 3.2 veces la superficie del predio.
- VIII. Que de conformidad con lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo número DDU/LUS/024/233/2024, del 20 de mayo del 2024, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano de Atlacomulco, donde se indica que el predio con una superficie de 5,375.59 m², clave catastral número 0240150226000000, se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano con un uso de suelo; Habitacional 100, clave H100A, donde se establece un lote mínimo de 60.00 m² de superficie, con un frente mínimo de 3.50 metros lineales; altura máxima permitida de 4.00 niveles o 12.00 metros a partir del nivel del desplante; coeficiente de ocupación del suelo (COS) 80%; Área libre 20%; coeficiente de utilización del suelo (CUS) 3.2 veces la superficie del predio.
- IX. Que de conformidad con lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo número DDU/LUS/024/232/2024, del 20 de mayo del 2024, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano de Atlacomulco, donde se indica que el predio con una superficie de 5,337.84 m², clave catastral número 0240150227000000, se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano con un uso de suelo; Habitacional 100, clave H100A, donde se establece un lote mínimo de 60.00 m² de superficie, con un frente mínimo de 3.50 metros lineales; altura máxima

permitida de 4.00 niveles o 12.00 metros a partir del nivel del desplante; coeficiente de ocupación del suelo (COS) 80%; Área libre 20%; coeficiente de utilización del suelo (CUS) 3.2 veces la superficie del predio.

- X. Que de conformidad con lo establecido en la Licencia de Uso de Suelo número DDU/LUS/024/234/2024, del 20 de mayo del 2024, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano de Atlacomulco, donde se indica que el predio con una superficie de 5,300.20 m², clave catastral número 0240150228000000, se ubica en una zona clasificada por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano con un uso de suelo; Habitacional 100, clave H100A, donde se establece un lote mínimo de 60.00 m² de superficie, con un frente mínimo de 3.50 metros lineales; altura máxima permitida de 4.00 niveles o 12.00 metros a partir del nivel del desplante; coeficiente de ocupación del suelo (COS) 80%; Área libre 20%; coeficiente de utilización del suelo (CUS) 3.2 veces la superficie del predio.
- XI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Atlacomulco, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Número de Constancia DDU-ALIN-232-2023, del 20 de mayo del 2024, en la que se señala que al predio materia del presente se encuentra ubicado en Avenida Independencia Número 485, Colonia Ampliación La Garita, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, cuenta con afectación por ampliación de vía.
- XII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Atlacomulco, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Número de Constancia DDU-ALIN-233-2023, del 20 de mayo del 2024, en la que se señala que al predio materia del presente se encuentra ubicado en Avenida Independencia Número 507, Colonia Ampliación La Garita, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, cuenta con afectación por ampliación de vía.
- XIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Atlacomulco, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Número de Constancia DDU-ALIN-234-2023, del 20 de mayo del 2024, en la que se señala que al predio materia del presente se encuentra ubicado en Avenida Independencia Número 465, Colonia Ampliación La Garita, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, cuenta con afectación por ampliación de vía.
- XIV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano de Atlacomulco, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Número de Constancia DDU-ALIN-315-2023, del 21 de junio del 2024, en la que se señala que al predio materia del presente se encuentra ubicado en Avenida Independencia Número 527, Colonia Ampliación La Garita, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, cuenta con afectación por ampliación de vía.
- XV. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, y Saneamiento del Municipio de Atlacomulco, mediante oficio No. OPDAPAS/DG/0435/07/2024, del 01 de julio del 2024, emitió la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje, para el predio con superficie de 5,375.59 m², ubicado en Avenida Independencia Número 507, Lote 3, Colonia Ampliación La Garita, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, para la lotificación en condominio horizontal de tipo interés social para un total de 29 viviendas.
- XVI. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado, y Saneamiento del Municipio de Atlacomulco, presenta convenio factibilidad condicionada, de fecha 15 de febrero del 2023, para el predio con superficie de 5,045.04 m², ubicado en Avenida Independencia Número 507, Colonia Ampliación La Garita, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, para la lotificación en condominio horizontal de tipo interés social para un total de 29 viviendas.
- XVII. Que la Comisión Federal de Electricidad, División Centro Sur, mediante oficio número PC_ATL_124_2024, de fecha 04 de junio del 2024, emitió la factibilidad de suministrar el servicio de energía eléctrica, para el predio con superficie de 5,375.59 m², ubicado en Avenida Independencia Número 1439, Lote 3, Colonia Ampliación La Garita, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, para la lotificación en condominio horizontal de tipo interés social para un total de 29 viviendas.
- XVIII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de El Oro, expidió el certificado de libertad o existencia de gravamen, Folio Real Electrónico 00037844, Trámite Número 58194, del 01 de julio del 2024, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XIX. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de El Oro, expidió el certificado de libertad o existencia de gravamen, Folio Real Electrónico 00037845, Trámite Número 58195, del 01 de julio del 2024, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XX. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de El Oro, expidió el certificado de libertad o existencia de gravamen, Folio Real Electrónico 00037846, Trámite Número 58196, del 01 de julio del 2024, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

- XXI.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de El Oro, expidió el certificado de libertad o existencia de gravamen, Folio Real Electrónico 00037847, Trámite Número 58197, del 01 de julio del 2024, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XXII.** Que presentó el plano de relotificación y condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exigen los artículos 103 fracción I, Inciso B) y 105 fracción A del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, de conformidad con los artículos 105, 106, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 13 fracciones VIII y X del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 20 de diciembre del 2023 ; así como la Fe de Erratas al Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", el 23 de enero del 2024, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a la sociedad denominada comercialmente "TMB grupo inmobiliario", S.A.P.I. de C.V., Representada Legalmente por Guillermo García Moreno, la relotificación parcial de subdivisión, autorizado con el oficio número S-224021010/063/2018, de fecha 18 de junio del 2018, del predio con una superficie 31,749.34 m2 (Treinta y un mil setecientos cuarenta y nueve punto treinta y cuatro metros cuadrados), ubicado en Avenida Independencia y Boulevard Salvador Sánchez Colin número 1439, Colonia Ampliación La Garita, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

CUADRO DE SUBDIVISIÓN AUTORIZADA MEDIANTE OFICIO NÚMERO S-224021010/063/2018, DE FECHA 18 DE JUNIO DEL 2018

LOTE	SUPERFICIE TOTAL (M2)	RESTRICCIÓN (M2)	SUPERFICIE ÚTIL (M2)	USO
LOTE 2	6,244.35	234.07	6,010.28	HABITACIONAL/1 VIVIENDA
LOTE 3	5,375.59	330.55	5,045.04	HABITACIONAL/1 VIVIENDA
LOTE 4	5,337.84	331.52	5,006.32	HABITACIONAL/1 VIVIENDA
LOTE 5	5,300.20	332.53	4,967.67	HABITACIONAL/1 VIVIENDA

CUADRO DE RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

LOTE	SUPERFICIE TOTAL (M2)	RESTRICCIÓN (M2)	SUPERFICIE ÚTIL (M2)	USO	NO. DE VIVIENDAS
LOTE 2	12,379.48	234.07	12,145.41	HABITACIONAL	1
LOTE 3	3,330.46	330.55	2,999.91	HABITACIONAL	1
LOTE 4	3,292.71	331.52	2,961.19	HABITACIONAL	1
LOTE 5	3,255.33	332.53	2,922.80	HABITACIONAL	1
TOTAL	22,257.98	1,228.67	21,029.31	HABITACIONAL	4

CUADRO COMPARATIVO DE SUBDIVISIÓN AUTORIZADA Y RELOTIFICACIÓN QUE SE AUTORIZA

PREDIO/LOTE	SUPERFICIE TOTAL SUBDIVISIÓN AUTORIZADA (M2)	SUPERFICIE RESTRICCIÓN (M2)	SUPERFICIE ÚTIL (M2)	SUPERFICIE TOTAL RELOTIFICACIÓN QUE SE AUTORIZA (M2)	SUPERFICIE RESTRICCIÓN (M2)	SUPERFICIE ÚTIL	DIFERENCIAS EN (M2)	USO	NO. DE VIVIENDAS
LOTE 2	6,244.35	234.07	6,010.28	12,379.48	234.07	12,145.41	+6,135.13	HABITACIONAL	1
LOTE 3	5,375.59	330.55	5,045.04	3,330.46	330.55	2,999.91	-2,045.13	HABITACIONAL	1
LOTE 4	5,337.84	331.52	5,006.32	3,292.71	331.52	2,961.19	-2,045.13	HABITACIONAL	1
LOTE 5	5,300.20	332.53	4,967.67	3,255.33	332.53	2,922.80	-2,044.87	HABITACIONAL	1
TOTAL	22,257.98	1,228.67	21,029.31	22,257.98	1,228.67	21,029.31	00.00	HABITACIONAL	4

SEGUNDO. Se autoriza a la sociedad denominada “**TMB grupo inmobiliario**”, S.A.P.I. de C.V., Representada Legalmente por **Guillermo García Moreno**, el condominio horizontal habitacional de tipo interés social, con una unidad espacial integral para que en el predio con superficie de 2,999.91 m² (Dos mil novecientos noventa y nueve punto noventa y un metros cuadrados), ubicado en Avenida Independencia números 465, 485, 507 y 527, Colonia La Ampliación La Garita, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar veintinueve áreas privativas para veintinueve viviendas, 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

LOTE	SUPERFICIE TOTAL M2	USO
LOTE 3	2,999.91 M2	Habitacional

CUADRE DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE M2	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
3-1	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-2	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-3	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-4	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-5	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-6	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-7	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-8	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-9	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-10	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-11	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-12	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-13	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-14	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-15	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-16	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-17	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-18	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-19	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-20	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-21	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-22	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA

3-23	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-24	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-25	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-26	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-27	66.50	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-28	63.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
3-29	63.00	HABITACIONAL	1 VIVIENDA
Total	1,921.50	HABITACIONAL	29 VIVIENDAS

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE M2
VIALIDAD PRIVADA (INCLUYE BANQUETAS)	666.69
A.V.R.U.C "A"	114.23
A.V.R.U.C "B"	235.01
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	54.48
CASETA DE VIGILANCIA	8.00
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	1,078.41

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	1,921.50
SUPERFICIE TOTAL DE A.V.R.U.C ("A" Y "B")	349.24
VIALIDAD PRIVADA (INCLUYE BANQUETAS)	666.69
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	54.48
CASETA DE VIGILANCIA	8.00
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	1,078.41
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	2,999.91
SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN	330.55
SUPERFICIE TOTAL DE LOTE	3,330.46
NÚMERO DE VIVIENDAS	29
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	5

TERCERO. Los Planos 1 de 2 y 2 de 2 de la relotificación y condominio anexo autorizado, forma parte integral de la presente autorización.

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

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atlacomulco
Zona:	Habitacional 100 A
Clave:	H 100 A
Número máximo de viviendas:	1 vivienda por lote
Coefficiente de ocupación del suelo (COS):	80% de la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	20% de la superficie del predio.
Coefficiente de ocupación del suelo (CUS):	3.2 veces la superficie del predio

Altura máxima:	4.00 niveles o 12.00 metros a partir del nivel de desplante.
Lote mínimo:	60.00 m2 de superficie.
Frente mínimo:	3.50 metros lineales.

QUINTO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 144 fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios y artículo 106 fracción VI, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de relotificación por la cantidad de \$295.31 (Doscientos noventa y cinco pesos 31/100 m.n.).
2. Con fundamento en el artículo 145 fracción III 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, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio por la cantidad de \$14,798.10 (Catorce mil setecientos noventa y ocho pesos 10/100 m.n.).
3. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán realizar la publicación de la presente autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
4. Deberá protocolizar ante Notario Público del Estado de México e Inscribir ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM) la presente autorización de relotificación y condominio con su plano en un plazo de 90 días contados a partir de la fecha de su notificación, debiendo informar de su inscripción dentro de los siguientes 30 días a la Secretaría, a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción en dicho termino, lo anterior con fundamento en el artículos 106 fracción VI inciso A) y 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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 correspondientes al desarrollo serán:

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberán 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. - 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, con base en los Dictámenes de Factibilidad de Agua Potable y Drenaje Sanitario, emitido con el oficio número OPDAPAS/DG/0435/07/2024, de fecha 01 de julio del 2024.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Deberán realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base en la factibilidad del servicio otorgada por la Comisión Federal de Electricidad mediante el oficio número PC_ATL_124_2024, de fecha 04 de junio del 2024.

6. Con fundamento en lo previsto por el artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Municipio de Atlacomulco por el control para el establecimiento del sistema de agua potable y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado.
7. 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, deberán solicitar la autorización de inicio de las **obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano** que refiere el presente acuerdo, dentro de los 9 (nueve) meses siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberán 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.
8. 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.
9. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano, deberán obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

- SEXTO.** 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 punto veinte metros de altura** o con la propia edificación.
- SÉPTIMO.** Con base en lo establecido en el artículo 114 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se les 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 esta 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.
- OCTAVO.** 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 18 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.
- 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.
- NOVENO.** 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, otorgarán 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 **\$1'007,064.22 (Un millón siete mil sesenta y cuatro pesos 22/100 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.
- DÉCIMO.** 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, pagarán al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$10,070.64 (Diez mil setenta pesos 64/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 1.00% (Uno por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **1'007,064.22 (Un millón siete mil sesenta y cuatro pesos 22/100 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, pagarán el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quién deberán acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.
- DÉCIMO PRIMERO.** Deberá entregar las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano en el plazo fijado, lo anterior, con fundamento en el artículo 114, fracción VI, inciso D), numeral 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- DÉCIMO SEGUNDO.** Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgarán a favor del Municipio de Atlacomulco 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.

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.

**DÉCIMO
TERCERO.**

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, 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 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
CUARTO.**

Deberán 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 condominio.

**DÉCIMO
QUINTO.**

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 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
SEXTO.**

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
SÉPTIMO.**

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 en el plano único de condominio anexo a esta autorización.

Del mismo modo, deberán 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
OCTAVO.**

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, deberán 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
NOVENO.**

El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular 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.

VIGÉSIMO.

Previo al uso y aprovechamiento de los lotes y las áreas privativas, se deberán obtener las licencias municipales de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Libro Quinto Código Administrativo del Estado de México.

**VIGÉSIMO
PRIMERO.**

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional de tipo interés social, ubicado en Avenida Independencia números 465, 485, 507 y 527, Colonia La 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 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
SEGUNDO.**

Los derechos y obligaciones de la autorización número S-224021010/063/2028, de fecha 18 de junio del 2018, que no se mencionen en el presente oficio, continuarán en su forma original y seguirán siendo aplicables, sin que se altere alguna de las obligaciones en la misma.

**VIGÉSIMO
TERCERO.**

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
CUARTO.**

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

A u t o r i z a**Arq. Blanca Herida 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, Obra y Áreas de Donación
L.C. Edwin Yamani Velázquez Coronado – Residente Local Atlacomulco.
Expediente DRVT/RLA/017/2024.
Folio DGOyCU/4441/2024.
Archivo minutarario
DNSH *eyvc