

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO RAFAEL MANUEL NAVAS CAMACHO, EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO “GUERRERO 1000”, UBICADO EN LA CALLE VICENTE GUERRERO, NÚMERO 1000, BARRIO SAN MIGUEL, EN EL MUNICIPIO DE SAN MATEO ATENCO, ESTADO DE MÉXICO.

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

Número de oficio:	23000203A/2672/2024
Lugar de expedición:	Toluca, Estado de México
Fecha:	05 de agosto del 2024
Expediente:	DRV/T/RLL/027/2024
Municipio:	San Mateo Atenco

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO DENOMINADO “GUERRERO 1000”

C. Rafael Manuel Navas Camacho
 Hacienda Redención número 217, La Providencia, municipio de Metepec, Estado de México.
 Email: carlosnavas24@gmail.com
 Teléfono: 72 24 92 90 84
P r e s e n t e.

En atención a su escrito recibido el 31 de julio del 2024, con número de expediente DRV/T/RLL/027/2024, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio, para 9 áreas privativas con 9 viviendas, en un predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Vicente Guerrero, número 1000
Colonia:	Barrio San Miguel
Municipio:	San Mateo Atenco, Estado de México
Superficie:	1,988.88 m ²
Condominio de tipo:	Medio

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, 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; 1, 2, 3, 15, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 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; 28 y 31 del Código de Procedimientos Administrativos 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, 5.38 fracción VIII, 5.49 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 130, 132, 133, 134, 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” el 01 de septiembre del 2020, así como sus reformas y adiciones publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” el 07 de julio del 2021; artículos 1, 2, 4 fracción IV, 6, 9 fracción I y 12 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, el 20 de diciembre de 2023; así como su Fe de Erratas, publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, el 23 de enero de 2024.

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud del 31 de julio del 2024, requisitado por el apoderado legal, el **C. Carlos Raúl Navas Camacho**, solicitando la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo medio, para nueve áreas privativas con nueve viviendas, denominado comercialmente “Guerrero 1000”, en el predio con superficie de 1,988.88 m², ubicado en la calle Vicente Guerrero, número 1000, barrio San Miguel, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, y declara bajo protesta de decir verdad que todos los datos y documentos que se presentan para integrar el expediente del trámite mencionado son verdaderos.

- II. Que mediante el Instrumento notarial número 18,850, volumen 712, del 15 de junio del 2022, realizado ante la fe del licenciado Alejandro Caballero Gastélum, Notario Público 150 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal con residencia en Metepec, se hace constar el poder general para pleitos, cobranzas y actos de administración, que otorga el **C. Rafael Manuel Navas Camacho** al **C. Carlos Raúl Navas Camacho**.
- III. Que el **C. Rafael Manuel Navas Camacho**, se identifica con la credencial para votar número IDMEX2385692616, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al año 2032.
- IV. Que el **C. Carlos Raúl Navas Camacho**, apoderado legal del **C. Rafael Manuel Navas Camacho**, se identifica con la credencial para votar número IDMEX1130776254, expedida por el Instituto Federal Electoral, con vigencia al año 2024.
- V. Que el **C. Rafael Manuel Navas Camacho**, acredita la propiedad del predio mediante Instrumento notarial número 18,120, volumen 686 del 29 de octubre del 2021, realizado ante la fe del licenciado Alejandro Caballero Gastélum, Notario Público 150 del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal con residencia en Metepec, en donde hace constar el contrato de compraventa que otorgan, como vendedora la C. Antonieta Leonarda Samaniego Nava, como heredera y albacea a bienes de los señores Antonia Nava León y Rodrigo Samaniego González y como comprador el C. Rafael Manuel Navas Camacho, del predio ubicado en calle Vicente Guerrero, sin número, barrio San Miguel, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo el folio real electrónico número 00031790, trámite 127012, del 28 de febrero del 2022.
- VI. Que mediante Escritura número 48,190, volumen 2,850, folios 89 y 90, del 15 de abril del 2024, pasada ante la fe del licenciado Alfonso Varela Velasco, Notario Público 103 del Estado de México, donde hace constar la protocolización del acta y plano de levantamiento topográfico catastral, del predio ubicado en la calle Vicente Guerrero, número 1000, barrio San Miguel, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, señalando una superficie para el mismo de 1,988.88 m² (mil novecientos ochenta y ocho punto ochenta y ocho metros cuadrados), inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo el Folio Real Electrónico número 00031790, trámite 162189, del 30 de mayo del 2024.
- VII. Que presenta Licencia de Uso de Suelo, folio 300, número de expediente 579/2024, número de licencia 300/2024, de fecha 14 de junio del 2024, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, para el predio ubicado en la calle Vicente Guerrero, número 1000, barrio San Miguel, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, en la cual se señala que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Mateo Atenco asigna al predio un uso del suelo habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo clave H200, con normas de lotificación: densidad máxima 50 viviendas por hectárea, lote mínimo 120.00 m², frente mínimo 7.00 m, número máximo de viviendas por lote 1, 3 niveles o 9.00 metros sobre el desplante, coeficiente de ocupación del suelo máximo 70% de la superficie total del predio, superficie mínima sin construir 30% de la superficie total del predio, intensidad máxima de construcción 2.10 veces la superficie del predio.
- VIII. Que presenta Constancia de Alineamiento, número de expediente 416/2024, folio número 233, del 25 de junio del 2024, para el predio con superficie de 1,988.88 m², ubicado en calle Vicente Guerrero, número 1000, barrio San Miguel, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, la cual no contempla restricciones, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Municipio de San Mateo Atenco.
- IX. Que presenta Constancia de Número Oficial, número de expediente 579/2024, folio número 323, de fecha 10 de junio del 2024, que señala como número oficial el 1000, para el predio ubicado en la calle Vicente Guerrero, barrio San Miguel, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano de San Mateo Atenco.
- X. Que adjunta oficio número OPDAPAS/SMA/DG/122/2024, de fecha 10 de junio del 2024, emitido por la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de San Mateo Atenco, a través del cual se determina que es procedente la actualización del dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial para el predio ubicado en la calle Vicente Guerrero, número 1000, barrio San Miguel, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, con superficie de 1,988.88 m², para el condominio horizontal de 9 viviendas de tipo medio denominado "Guerrero 1000".
- XI. Que presenta oficio número OAS-DPL-ZT-380/2022, del 10 de junio del 2022, emitido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), a través del cual emite factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el predio ubicado en calle Vicente Guerrero, número 1000, barrio San Miguel, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- XII. Que ingresa Certificado de Libertad y/o Existencia de Gravámenes, folio real electrónico 00031790, trámite número 166228, del 15 de julio del 2024, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, en el cual NO se reportan gravámenes y/o limitantes sobre el predio materia de este acuerdo.

- XIII.** Que presenta 4 planos 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, así como lo señalado en el artículo 114 fracción V, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Por lo anterior esta autoridad con fundamento en los artículos 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, emite el siguiente:

ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza al **C. Rafael Manuel Navas Camacho**, un condominio horizontal habitacional de tipo medio denominado "Guerrero 1000", en un predio con superficie de 1,988.88 m² (mil novecientos ochenta y ocho punto ochenta y ocho metros cuadrados), ubicado en la calle Vicente Guerrero, número 1000, barrio San Miguel, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para 9 áreas privativas y 9 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		
Predio	Superficie (M2)	Uso
Único	1,988.88	Habitacional

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS			
Área Privativa	Superficie en M2	Uso	No. de viviendas
1	131.20	Habitacional	1
2	129.20	Habitacional	1
3	129.20	Habitacional	1
4	129.20	Habitacional	1
5	129.20	Habitacional	1
6	129.20	Habitacional	1
7	129.20	Habitacional	1
8	129.20	Habitacional	1
9	129.20	Habitacional	1
Total	1,164.80	Habitacional	9

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES	
CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)
Área verde y recreativa de uso común "A"	82.20
Área verde y recreativa de uso común "B"	37.75
Vialidad privada	675.33
Estacionamiento de visitas	28.80
TOTAL	824.08

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del área privativa	1,164.80
Superficie de vialidad privada	675.33
Superficie de cajones de estacionamiento para visitas	28.80
Superficie de áreas verdes y recreativas de uso común (A y B)	119.95
Superficie total del condominio	1,988.88
Superficie total del predio	1,988.88
Número de áreas privativas	9
Número de viviendas	9
Número de cajones de estacionamiento de visitas	2

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

- TERCERO.** Los lotes resultantes de la presente autorización se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad establecida en la Licencia de Uso de Suelo, folio 300, número de expediente 579/2024, número de licencia 300/2024, de fecha 14 de junio del 2024, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, de acuerdo con lo siguiente:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	San Mateo Atenco.
Zona:	Habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo.
Clave:	H200.
Densidad autorizada:	50 viviendas por hectárea.
Lote mínimo:	120.00 m ²
Frente mínimo:	7.00 metros lineales.
Superficie máxima de desplante:	70% de la superficie total del predio.
Superficie mínima libre sin construir:	30% de la superficie total del predio.
Altura máxima de construcción:	3 niveles o 9.00 metros sobre el nivel de desplante.
Intensidad máxima de construcción:	2.10 veces la superficie del predio.
Cajones de estacionamiento:	Hasta 120 m ² por vivienda/1 cajón; de 121 a 250 m ² por vivienda/2 cajones; de 251 a 500 m ² por vivienda/3 cajones y más de 501 m ² por vivienda/4 cajones, más 1 cajón de estacionamiento por cada 4 departamentos para visitas.

CUARTO. Las obligaciones que adquieren los titulares de la autorización:

1. Con fundamento en los artículos 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios y 114 fracción V inciso D) numeral 1 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberán cubrir los derechos por la autorización del condominio por la cantidad de **\$ 14,656.95 (Catorce mil seiscientos cincuenta y seis pesos 95/100 m.n.)**. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentarlo ante esta dependencia, 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. 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.
3. Con fundamento en los artículos 108 fracción VI inciso A) y 114 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizados ante Notario Público, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de su notificación, debiendo 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.

4. 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 a la factibilidad de los servicios otorgada mediante el oficio no. OPDAPAS/SMA/DG/122/2024, de fecha 10 de junio del 2024, emitido por la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de San Mateo Atenco.

- 5. Con fundamento en lo previsto por el artículo 114 fracción V inciso D) numeral 3, deberá cubrir los montos por el control para el establecimiento del sistema de agua potable y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado por el condominio tipo habitacional medio.
- 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, 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, esta 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. 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.

8. 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.
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.
10. Con fundamento en lo establecido en los artículos 111 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, no está obligado a ceder áreas de donación ni ejecutar obras de equipamiento urbano.

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 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 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.

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, 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.

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, 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 **\$1,005,634.01 (Un millón cinco mil seiscientos treinta y cuatro pesos 01/100 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, pagarán al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$20,112.68 (Veintinueve mil ciento doce pesos 68/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 2.00% (Dos 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 **\$1,005,634.01 (Un millón cinco mil seiscientos treinta y cuatro pesos 01/100 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.

NOVENO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgarán a favor del Municipio de San Mateo Atenco 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. 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 PRIMERO. 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 fusión y condominio.

DÉCIMO SEGUNDO 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 TERCERO. 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 CUARTO Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de fusión y 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 autorización.

DÉCIMO QUINTO.

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 SEXTO.

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 SÉPTIMO.

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 OCTAVO.

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal tipo habitacional medio denominado "Guerrero 1000", ubicado en calle Vicente Guerrero, número 1000, Barrio San Miguel, San Mateo Atenco, 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.

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.

VIGÉSIMO PRIMERO.

Notifíquese la presente autorización de manera personal al **C. Rafael Manuel Navas Camacho**, en el domicilio señalado para tales efectos, en términos del artículo 25 y 26 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

A u t o r i z a

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.
Lic. Abraham Mejía Soto.-Residente Local Lerma
Expediente: DRVT/RLL/027/2024.
Folio DGOyCU: 3976/2024.
Archivo minutarío.