

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO HERMILIO FERNANDO MENA BRAVO, LA SUBDIVISIÓN POR UTILIDAD PÚBLICA Y EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO “RESIDENCIAL Y ECUESTRE SAN JOSE”, UBICADO EN CALLE CERRO COLORADO, LOTE 26, SAN JUAN IXHUAUTEPEC, EN EL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO.

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

23000203A/12675/2025
Tlalnepantla de Baz, México; a 20 de octubre de 2025

Autorización de Subdivisión por Utilidad Pública y Condominio Horizontal Habitacional de tipo Medio

Ciudadano

Hermilo Fernando Mena Bravo
Calle Cerro Colorado, lote 26, San Juan Ixhuatepec
Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

Correo: grajalesrealtyinc@gmail.com
Teléfono: 55 4584 8280

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día diecisiete de octubre de dos mil veinticinco, con número de expediente **DRVMZNO/RLT/028/2025**, para obtener la autorización de Subdivisión por Utilidad Pública y Condominio Horizontal Habitacional de tipo Medio, denominado “**RESIDENCIAL Y ECUESTRE SAN JOSE**” para veintiséis áreas privativas, ubicado en calle Cerro Colorado, lote 26, San Juan Ixhuatepec, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 7,920.00 m².

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, , con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México 1, 2, 4, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3, fracción XLV, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8 fracción X inciso A) y B), 9, 10, 98, 99, 100, 101, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c, 9, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” de fecha 20 de diciembre de 2023; así como ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES EN FAVOR DE LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, publicado en el Periódico Oficial denominado “Gaceta del Gobierno” de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; y la FE DE ERRATAS AL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL “GACETA DEL GOBIERNO”, TOMO CCXVI, NÚMERO 116, SECCIÓN PRIMERA, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2023, publicada en fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, y;

C O N S I D E R A N D O

- I. Que presenta formato único de solicitud de subdivisión por utilidad pública y condominio horizontal habitacional de tipo medio, denominado “**RESIDENCIAL Y ECUESTRE SAN JOSE**”, para veintiséis áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Escritura número 28,823 volumen 552, de fecha veintiséis de agosto del año dos mil veintiuno, ante la fe del Notario Público número 147 del Estado de México, Maestro en Derecho Héctor Joel Huatrón Bravo, donde hace constar la Sucesión Testamentaria a bienes del señor Fernando Mena Rul, en la etapa de Adjudicación Parcial, a solicitud de la señora Rosario Estela Bravo de Alva, también conocida como Rosario Estela Bravo de Alba Rosario Bravo de Alva viuda de Mena, Rosario Bravo de Alva, en su carácter de Única y Universal Heredera y Albacea, en favor del señor Hermilo Fernando Mena Bravo, misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con folio real electrónico número 00155838, trámite 747088, de fecha trece de octubre de dos mil veintidós.

Que presenta Escritura número 50,518 Libro 1,333, de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintidós, ante la fe del Notario Público número 200 de la Ciudad de México, Licenciado Julián Real Vázquez, donde hace constar el Poder General que otorga a favor del C. Sergio López Grajales.

Que presenta Escritura número 3,399 volumen 57, de fecha once de junio de mil novecientos setenta y nueve, ante la fe del Notario Público número 18 del Estado de México, Licenciado José Enrique Rojas Bernal, donde hace constar la Protocolización de la autorización de la Subdivisión y el plano respectivo, donde se menciona las afectaciones por el trazo de varias calles y las donaciones al H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, para áreas verdes y servicios públicos.

Que presenta Constancia de Alineamiento número 3303/78, de fecha 31 de octubre de 1978, expediente número 3338/78, a nombre de los CC. Fernando e Isabel Mena Bravo, expedido por la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas del Gobierno del Estado de México, del lote ubicado en calle Cerro Colorado, lote 26, San Juan Ixhuatepec, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, donde marca una restricción de construcción.

Que presenta Autorización de Subdivisión de Predios de la Fracción "E", con oficio número 206/DT/914/78, de fecha 03 de noviembre de 1978, expedida por la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas del Gobierno del Estado de México, del lote ubicado en calle Cerro Colorado, lote 26, San Juan Ixhuatepec, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a nombre de los CC. Fernando e Isabel Mena Bravo.

Que el C. Sergio López Grajales acredita su personalidad con credencial para votar número IDEMEX2072321771, vigente al año 2030 expedida por el Instituto Nacional Electoral.

- II. Que la Dirección de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Licencia de Uso de Suelo con número LUS/2025-2027/253756, de fecha trece de octubre del año dos mil veinticinco, donde autoriza veintiséis viviendas, para el predio objeto del trámite, con las siguientes normas para subdivisión y condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	Habitacional
Clave:	H-250-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar
Superficie mínima libre de construcción	30% la superficie de terreno. Con 2,376.00 m ²
Superficie máxima de construcción permitida	16,632.00 m ²
Superficie máxima de ocupación del suelo	70 % del predio 5,544.00 m ² .
Altura máxima:	3 niveles o 9 metros a partir del nivel de banqueta
Lote mínimo	150.00 m ²
Frente mínimo	6.00 m
Cajones de Estacionamiento para visitas:	1 cajón por cada 4 viviendas.
Numero de cajones de estacionamiento por vivienda	Hasta 80 m ² un cajón, de 81 a 200 m ² dos cajones mas de 200 y hasta 500 m ² tres cajones.

- III. Que la Dirección de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número NOA/2025-2027/253756, de fecha trece de octubre del año dos mil veinticinco, en donde si se contemplan restricciones y afectaciones.
- IV. Que presenta Factibilidad de Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento, expedida por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Tlalnepantla, para las 26 áreas privativas correspondiente al lote ubicado en calle Cerro Colorado, lote 26, San Juan Ixhuatepec, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, de fecha veintitrés de diciembre del año dos mil veinticuatro.
- V. Que presenta Certificado de Libertad de Gravamen con folio real electrónico número 00155838 trámite 955497 de fecha ocho de octubre de dos mil veinticinco, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Tlalnepantla, donde reporta Acto Previo (Transmisiones de propiedad) de fecha de inscripción trece de octubre de dos mil veintidós para el Lote en cuestión.

VI. Que presenta oficio número DVMN/ZBAS/DPYC/SYA/0254/2025 de fecha veintidós de octubre de dos mil veinticinco, de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), para proporcionar de los servicios de energía eléctrica al predio ubicado en calle Cerro Colorado, lote 26, San Juan Ixhuatepec, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, para 26 servicios domésticos y un servicio general, con una carga de 90 KW y demanda de 66 KW.

VII. Que presentó el Plano georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 98, 99, 100, 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 11 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza al C. Hermilo Fernando Mena Bravo, la subdivisión por utilidad pública y Condominio Horizontal Habitacional de tipo Medio, denominado “**RESIDENCIAL Y ECUESTRE SAN JOSE**” para desarrollar 26 lotes, conforme al plano de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales, del predio de su propiedad ubicado en calle Cerro Colorado, lote 26, San Juan Ixhuatepec, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN POR UTILIDAD PUBLICA SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

Predio o Lote	Superficie en m ²	Uso
FRACCION 26	7,920.00	HABITACIONAL (H-250-A)

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

Predio o Lote	Superficie en m ²	Uso
LOTE 1	1,547.40	HABITACIONAL (H-250-A)
LOTE 2	6,372.60	HABITACIONAL (H-250-A)

CUADRO DE AREAS PRIVATIVAS

Área privativa	Superficie m ²	Uso	No. de viviendas
Manzana 1 Lote 1	225.60	Habitacional	1 vivienda
Manzana 1 Lote 2	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 1 Lote 3	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 1 Lote 4	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 1 Lote 5	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 1 Lote 6	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 1 Lote 7	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 1 Lote 8	243.85	Habitacional	1 vivienda
Manzana 2 Lote 1	157.65	Habitacional	1 vivienda
Manzana 2 Lote 2	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 2 Lote 3	150.00	Habitacional	1 vivienda

Manzana 2 Lote 4	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 2 Lote 5	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 2 Lote 6	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 2 Lote 7	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 2 Lote 8	241.25	Habitacional	1 vivienda
Manzana 2 Lote 9	206.35	Habitacional	1 vivienda
Manzana 2 Lote 10	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 2 Lote 11	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 2 Lote 12	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 2 Lote 13	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 2 Lote 14	150.00	Habitacional	1 vivienda
Manzana 2 Lote 15	214.50	Habitacional	1 vivienda
Manzana 3 Lote 1	185.25	Habitacional	1 vivienda
Manzana 3 Lote 2	168.60	Habitacional	1 vivienda
Manzana 3 Lote 3	195.70	Habitacional	1 vivienda
total de áreas privativas	4,388.75	Habitacional	26 viviendas

CUADRO DE AREAS COMUNES

Concepto	Superficie m2
A Áreas verdes recreativas de Uso común	316.50
B Calle privada	2,108.60
C Cajones de estacionamiento de visitas (7)	84.00
D Cuarto de basura	10.00
E Caseta de vigilancia	14.00
F Tablero de distribución (CFE)	4.80
Total de áreas comunes	2,537.90

CUADRO DE DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie del lote	6,372.60 m2
Superficie total de áreas privativas	4,388.75 m2
Superficie total de Áreas Comunes	2,537.90 m2
Superficie de afectación por calle	1,537.40 m2
Superficie de restricción de construcción	1,179.30 m2
Superficie total del condominio	6,372.60 m2
Número de viviendas totales	26

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de Subdivisión por Utilidad Pública por la cantidad de **\$ 6,118.61 (seis mil ciento dieciocho pesos 61/100 m.n.) por los dos lotes** y del Condominio Horizontal Habitacional de tipo Medio por la cantidad de **\$ 44,124.60 (cuarenta y cuatro mil ciento veinticuatro pesos 60/100 m.n.), para los 26 lotes**, haciendo un total de **\$ 50,243.21 (cincuenta mil doscientos cuarenta y tres pesos 21/100 m.n.)** de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. 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.

- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI. Inciso A), del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, dentro de los **treinta días** hábiles siguientes al de la notificación de la presente autorización, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B), deberá protocolizar la presente autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la función Registral del Estado de México, con sus planos en un plazo máximo de **noventa días** siguientes a la publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso J), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de estos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.

TERCERO. De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los condominios que impliquen el desarrollo de menos de 30 viviendas no estarán afectos a la obligación de ejecutar obras ni de donar áreas para equipamiento urbano.

1. Que con fundamento en el artículo 5.50 del Código Administrativo del Estado de México y 110 del Reglamento del Libro, por tratarse de un condominio habitacional, serán aplicables los lineamientos que para los conjuntos urbanos establece el artículo 5.38 por lo que las obras de urbanización correspondientes al condominio serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con fundamento en los artículos 110 del Reglamento del Libro Quinto y 5.38, fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar las siguientes obras de infraestructura y urbanización al interior del condominio, se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente. Para el caso que nos ocupa, se calcula por este concepto un Costo Directo Total por un monto de **\$ 3,131,449.394 (tres millones ciento treinta y un mil cuatrocientos cuarenta y nueve pesos 394/100)**.

En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población, así como las siguientes obras de urbanización al interior del condominio;

- 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 suelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al suelo, 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.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, 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 acuerdo en el artículo 5.38 fracción X inciso d) del Código Administrativo del Estado de México se deberá presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que establezcan los respectivos acuerdos de autorización. De igual forma con fundamento en el artículo 55 fracción VII inciso b) deberá presentar los proyectos arquitectónicos de equipamiento urbano, así como la constancia de haberse presentado los proyectos de urbanización e infraestructura a la aprobación de las instituciones gubernamentales competentes, el cual no deberá ser mayor a noventa días contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización.

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 de urbanización, infraestructura e Iniciar las obras de urbanización en un plazo máximo de **nueve meses** contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

2. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.
3. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso H), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a 2.20 metros de altura y/o con la propia edificación.
4. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso I), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro del plazo de **nueve meses** siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
5. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso J), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de estos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
6. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso K), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.
7. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso L), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular no se podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
8. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso N), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas, 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.

De conformidad con el artículo 116, fracción I, inciso G) párrafo primero, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Presentada la documentación, la Secretaría emitirá de forma documental la autorización dentro de los cinco días hábiles siguientes a efecto de que el titular requiera la apertura de la bitácora a la Secretaría dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha de autorización del inicio de las obras de urbanización.

CUARTO. Con fundamento en los artículos 116 fracción I inciso B) y 119 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización infraestructura y equipamiento urbano, otorgará una **fianza y/o garantía hipotecaria** a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto asciende a la cantidad de **\$ 3,131,449.394 (tres millones ciento treinta y un mil cuatrocientos cuarenta y nueve pesos 394/100)**.

QUINTO. De acuerdo con el artículo 129 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 suma de **\$62,628.988 (sesenta y dos mil seiscientos veintiocho pesos 988/100 M.N.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al interior del desarrollo 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 asciende a la cantidad de **\$ 3,131,449.394 (tres millones ciento treinta y un mil cuatrocientos cuarenta y nueve pesos 394/100)**.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio por un período de dos años contados a partir de la fecha del acta entrega –recepción, según corresponda y por un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) del valor de las obras, al momento de su entrega recepción, presentando constancia en esta Secretaría en un período de treinta días contados a partir del acta entrega-recepción de las mismas.

SEPTIMO. 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.

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

NOVENO 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 adquiriente, de acuerdo con 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.

DECIMO. El C. Hermilo Fernando Mena Bravo, 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.

DECIMO PRIMERO. 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 SEGUNDO. Previo al aprovechamiento de los lotes o áreas privativas, 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.

DÉCIMO TERCERO. El presente acuerdo de autorización de Subdivisión por Utilidad Pública y del condominio horizontal habitacional de tipo medio, **para 26 viviendas (áreas privativas)**

denominado **“RESIDENCIAL Y ECUESTRE SAN JOSE”** ubicado en calle Cerro Colorado, lote 26, San Juan Ixhuatépec, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 fracción I y 31 fracciones I, II y III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

DÉCIMO CUARTO. 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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.

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

A t e n t a m e n t e.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora general de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.

C. c. p.- Arq. Pedro Dávila Realzola, Director Regional Valle de México Zona Nororiente
M. en D. P. Jorge Enrique Sánchez Vilchis, Encargado de la Oficina Registral de Tlalnepantla
Lic. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla
O.T. DRVMZNO/1552/2025
BHPM/PDR/APG/jbg