

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “PROMOTORA SAUCE”, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO POPULAR DENOMINADO “ESMERALDA 14”, UBICADO EN CALLE CAPULÍN NÚMERO OFICIAL 910, BARRIO SAN FRANCISCO, EN EL MUNICIPIO DE SAN MATEO ATENCO, 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: Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de Toluca.

23000203A/10063/2025.
Toluca de Lerdo, México a 21 de agosto de 2025.
Expediente: DRVT/RLL/030/2025.

Autorización de Condominio

“Promotora Sauce”, S.A. de C.V.
Calle Benito Juárez García
número 1829, San Salvador Tizatlalli,
municipio de Metepec, Estado de México
722 232 6884
alberto.leon@vimo.mx
P r e s e n t e

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente **DRVT/RLL/030/2025**, para obtener la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo popular con veintinueve áreas privativas para veintinueve viviendas, en el lote A-16, con las siguientes características:

Ubicación:	Calle Capulín número oficial 910.
Colonia:	Barrio San Francisco.
Municipio:	San Mateo Atenco, Estado de México.
Superficie:	4,599.52 m ²
Condominio de tipo:	Horizontal Habitacional Tipo Popular.

Al respecto, le informo 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 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicada en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 11 de septiembre del 2023; 5.1, 5.3 fracciones XIII, XV y XXVI, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno”, el 01 de septiembre del 2020, así como sus reformas, adiciones y derogaciones publicadas en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 07 de julio de 2021; y artículos 4 fracción I, inciso C, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno”, el 20 de diciembre del 2023 y su respectiva Fe de erratas publicada en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno”, el 23 de enero del 2024; así como Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, el 28 de abril del 2025.

Una vez determinada la competencia de esta autoridad, se procede a emitir en los siguientes términos, y:

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional con 29 áreas privativas para 29 viviendas de tipo popular denominado “**Esmeralda 14**”, según consta en la documentación que se encuentra

registrada en el expediente número **DRVT/RL/030/2025**, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 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 145,086, volumen 2,006, folio 93, del 28 de agosto de 2024, pasado ante la fe del Maestro en Derecho José Manuel Huerta Martínez, Titular de la Notaría Pública número 79 del Estado de México, con residencia en la Paz, por el que se hace constar el contrato de compraventa que celebra por una parte “Promotora Vimo”, S.A. de C.V. por conducto de los señores Sergio Villacaña Rodríguez y José Chávez Bedolla, en lo sucesivo “la parte vendedora”, y “**Promotora Sauce**”, **S.A. de C.V.** por conducto del señor Juan Alejandro Jiménez Gonzzali, como “la parte compradora”; el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Lerma, bajo el folio real electrónico 00068146, número de trámite 168763, del 27 de septiembre de 2024.
- III. Que mediante escritura número 9,954, volumen ordinario 357, folios del 105 al 113, del 19 de octubre de 2012, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Maldonado Camarena, Titular de la Notaría Pública número 132 del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en Zinacantepec, se hace constar la comparecencia de los señores Sergio Villacaña Rodríguez y Sabino García Rebollo, con el objeto de otorgar la escritura de constitución de una sociedad mercantil que llevará como denominación “Promotora Sauce”, S.A. de C.V.; la cual obra inscrita en el Instituto de la Función Registral de Toluca, Estado de México bajo el folio mercantil electrónico 46688*12, del 13 de noviembre de 2012.
- IV. Que mediante escritura número 14,738, volumen ordinario 486, folios del 042 al 043, del 28 de septiembre de 2021, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Serrano Herrera, Notario Interino de la Notaría Pública 132 del Estado de México, con residencia en el municipio de Zinacantepec, se hace constar el poder general para pleitos, cobranzas y actos de administración que otorga la sociedad mercantil denominada “Promotora Sauce”, S.A. de C.V., representada en este acto por su administrador único el señor Sergio Villacaña Rodríguez en favor del señor Alfredo Julián Gómez.
- V. Que mediante escritura número 15,257, volumen ordinario 502, folios 029 y 030, del 30 de agosto de 2022, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Serrano Herrera, Titular de la Notaría Pública 132 del Estado de México, con residencia en el municipio de Zinacantepec, se hace constar el poder general para pleitos, cobranzas y actos de administración que otorga “Promotora Sauce”, S.A. de C.V., representada por su administrador único el señor Sergio Villacaña Rodríguez en favor del Licenciado Pablo García García y/o el Arquitecto Jesús Alberto León Reyes.
- VI. Que el ciudadano **Sergio Villacaña Rodríguez**, se identifica con credencial para votar número IDMEX1834799131, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2029.
- VII. Que el ciudadano **Alfredo Julián Gómez**, se identifica con credencial para votar número IDMEX2698213762, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2034.
- VIII. Que el ciudadano **Pablo García García**, se identifica con pasaporte número N15090466, con fecha de expedición del 11 de noviembre de 2024 y fecha de caducidad del 11 de noviembre de 2034, emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.
- IX. Que el ciudadano **Jesús Alberto León Reyes**, se identifica con credencial para votar número IDMEX2183651154, expedida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2031.
- X. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió la Licencia de Uso de Suelo número LUS-163/2025, folio 163, del 08 de abril de 2025, para el predio que nos ocupa con superficie de 4,599.52 m², en la cual se señalan las siguientes normas de uso de suelo para condominio horizontal, establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de San Mateo Atenco: zona habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo; clave H100; frente mínimo de 4.00 m, lote mínimo de 60.00 m²; número máximo de viviendas por lote 2; superficie mínima sin construir del 20% de la superficie del lote, superficie máxima de desplante del 80% de la superficie del lote; altura máxima de construcción de 4 niveles o 12.00 metros sobre el nivel de desplante; intensidad máxima de construcción de 3.2 veces la superficie del lote; normas de estacionamiento hasta 120.00 m² requiere 1 cajón por vivienda, de 121.00 m² a 250.00 m² requiere 2 cajones por vivienda, de 251.00 m² a 500.00 m² requiere 3 cajones por vivienda, más de 501.00 m² requiere 4 cajones por vivienda.

- XI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió la Constancia de Alineamiento folio 136, del 10 de abril de 2025, para el predio que nos ocupa, en la que no se aprecian restricciones absolutas de construcción sobre las calles de su ubicación.
- XII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano del municipio de San Mateo Atenco, emitió la Constancia de Número Oficial folio 164, del 08 de abril de 2025, para el predio que nos ocupa con superficie de 4,599.52 m², al cual le corresponde el número oficial 910 de la calle Capulín, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
- XIII. Que 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, mediante oficio número OPDAPAS/SMA/DG/173/2025, del 04 de agosto de 2025, determina procedente la actualización del dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial para el inmueble ubicado en calle Capulín número 910, lote A-16, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, mismo que se encuentra identificado con la clave catastral 041-04-280-34-00-0000, con una superficie total de 4,599.52 m², predio en el que se proyecta la edificación de un condominio horizontal, tipo medio, de 29 viviendas que se denominará **“Esmeralda 14”**.
- XIV. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), Oficina Registral de Lerma, emitió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes bajo el folio real electrónico 00068146, número de trámite 179729, del 14 de mayo de 2025, en el cual no se reportan gravámenes y/o limitantes para el predio materia de este acuerdo.
- XV. Que la Comisión Federal de Electricidad, a través de la División de Distribución Valle de México Sur, Departamento de Planeación/Construcción, Zona Tenango, mediante oficio número OAS-DPL-ZT-326/2025, del 07 de mayo de 2025, emitió la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el servicio denominado **“Esmeralda 14”**, ubicado en calle Capulín número 910, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para el suministro de energía eléctrica.
- XVI. Que presentaron el plano de distribución de las áreas del condominio en original y medio magnético el cual cumple con las características y/o requerimientos que exige el artículo 113 fracción I, inciso B), numeral 10 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- XVII. Que presentaron el plano arquitectónico del condominio con fundamento en lo establecido por el artículo 114 fracción V, inciso E), 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 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 13 fracción VIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, emite el siguiente:

ACUERDO

- PRIMERO.** Se autoriza a la sociedad denominada **“Promotora Sauce”, S.A. de C.V.**, el condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado **“Esmeralda 14”**, como una unidad espacial integral para que en el lote A-16 con superficie de **4,599.52 m² (cuatro mil quinientos noventa y nueve punto cincuenta y dos metros cuadrados)**, ubicado en calle Capulín número oficial 910, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, 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

PREDIO O LOTE	SUPERFICIE (m ²)	USO DE SUELO
LOTE A-16	4,599.52	HABITACIONAL H100

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m ²)	USO DE SUELO	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	105.00	HABITACIONAL	1
2	105.00	HABITACIONAL	1
3	105.00	HABITACIONAL	1
4	105.00	HABITACIONAL	1
5	105.00	HABITACIONAL	1
6	105.00	HABITACIONAL	1
7	105.00	HABITACIONAL	1
8	105.00	HABITACIONAL	1
9	105.00	HABITACIONAL	1
10	105.00	HABITACIONAL	1
11	105.00	HABITACIONAL	1
12	105.00	HABITACIONAL	1
13	105.00	HABITACIONAL	1
14	105.00	HABITACIONAL	1
15	105.00	HABITACIONAL	1
16	105.00	HABITACIONAL	1
17	105.00	HABITACIONAL	1
18	105.00	HABITACIONAL	1
19	105.00	HABITACIONAL	1
20	105.00	HABITACIONAL	1
21	105.00	HABITACIONAL	1
22	105.00	HABITACIONAL	1
23	105.00	HABITACIONAL	1
24	105.00	HABITACIONAL	1
25	105.00	HABITACIONAL	1
26	105.00	HABITACIONAL	1
27	105.00	HABITACIONAL	1
28	105.00	HABITACIONAL	1
29	105.00	HABITACIONAL	1
TOTAL	3,045.00	HABITACIONAL	29

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO		SUPERFICIE (m ²)
VIALIDAD PRIVADA (A)		969.58
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN (B1)	174.84	379.04
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN (B2)	204.20	
ÁREA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (C1)	63.23	103.85
ÁREA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (C2)	20.15	
ÁREA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (C3)	20.47	
ÁREA CASETA DE VIGILANCIA (D)		10.50
ÁREA DE ASADOR (E)		20.24
ÁREA SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, SANITARIO Y CUARTO DE MÁQUINAS (F)		47.23
ÁREA DE MEDIDORES Y TRANSFORMADORES CFE (G)		8.20
ÁREA DE CONTENEDOR PARA BASURA (H)		9.43
ÁREA DE DESPLANTE BARDEO COMÚN (I)		6.45
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMÚNES		1,554.52

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE DEL LOTE	4,599.52 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	3,045.00 m ²
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA (A)	969.58 m ²

SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN (B1 Y B2)	379.04 m ²
SUPERFICIE DE ÁREA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS (C1, C2, Y C3)	103.85 m ²
SUPERFICIE DE ÁREA CASETA DE VIGILANCIA (D)	10.50 m ²
SUPERFICIE DE ÁREA DE ASADOR (E)	20.24 m ²
SUPERFICIE SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, SANITARIO Y CUARTO DE MÁQUINAS (F)	47.23 m ²
SUPERFICIE DE ÁREA DE MEDIDORES Y TRANSFORMADORES CFE (G)	8.20 m ²
SUPERFICIE DE ÁREA DE CONTENEDOR PARA BASURA (H)	9.43 m ²
SUPERFICIE DE ÁREA DE DESPLANTE BARDEO COMÚN (I)	6.45 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	4,599.52 m²
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS	10
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	2

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

TERCERO. Las áreas privativas del condominio se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	San Mateo Atenco.
Zona:	Habitacional mezclado con actividades de comercio local al menudeo.
Clave:	H100.
Uso del suelo que se autoriza:	Normas de uso de suelo para condominio horizontal.
Lote mínimo y frente mínimo:	60.00 m² de superficie mínima y 4.00 metros de frente mínimo.
Superficie máxima de desplante:	80% de la superficie total de cada área privativa.
Superficie mínima sin construir:	20% de la superficie total de cada área privativa.
Altura máxima de construcción:	12.00 metros o 4 niveles a partir del nivel de desplante.
Intensidad máxima de construcción:	3.2 veces la superficie del predio
Cajones de estacionamiento:	Hasta 120.00 m² requiere 1 cajón por vivienda, de 121.00 m² a 250.00 m² requiere 2 cajones por vivienda, de 251.00 m² a 500.00 m² requiere 3 cajones por vivienda, más de 501.00 m² requiere 4 cajones por vivienda.

CUARTO. De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Con fundamento en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio horizontal habitacional de tipo residencial, con 8 áreas privativas, por la cantidad de **\$37,732.19 (treinta y siete mil setecientos treinta y dos pesos 19/100 m.n.)**. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple del recibo 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, **deberá 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 el artículo 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá protocolizar e 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. El titular de esta autorización deberá cubrir todos y cada uno de los derechos establecidos en este acuerdo en el tiempo y forma establecidos lo anterior con fundamento en el artículo 114, fracción VI, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
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.

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

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

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

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base en el dictamen de factibilidad emitido con el oficio número OPDAPAS/SMA/DG/173/2025, del 04 de agosto de 2025.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Deberá realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base en la factibilidad emitida con el oficio número OAS-DPL-ZT-326/2025, del 07 de mayo de 2025, para proporcionar el servicio de energía eléctrica para el servicio denominado "Esmeralda 14", ubicado en calle Capulín número 910, Barrio San Francisco, municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.

6. Con fundamento en lo previsto por el artículo 114 fracción V inciso D) numeral 3 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y artículo 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, **pagará al Municipio de San Mateo Atenco por el control para el establecimiento del sistema de agua 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, **deberá 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 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.**
10. El Titular 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.
11. 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, deberá obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.
12. La sociedad denominada "**Promotora Sauce**", **S.A. de C.V.**, con fundamento en el artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y como titular de la autorización de condominio en un predio mayor de 3,000 metros cuadrados de superficie, deberá otorgar áreas de donación y construir obras de equipamiento urbano, conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano del mismo tipo y modalidad den la proporción que corresponda.
13. Con fundamento en lo establecido en los artículos 50 fracciones I inciso C), V inciso C) y VI inciso A), 60, 62 fracción III, 111 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la sociedad denominada "**Promotora Sauce**", **S.A. de C.V.**, como titular de una autorización de condominio en un lote resultante de una subdivisión de un predio mayor de 3,000 metros cuadrados de superficie, deberá otorgar áreas de donación y construir obras de equipamiento urbano, conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano del mismo tipo y modalidad en la proporción que corresponda, por lo que las áreas de donación y obras de equipamiento urbano correspondientes al desarrollo serán:

I. ÁREAS DE DONACIÓN

Deberá ceder al municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, un área equivalente a **435.00 m² (cuatrocientos treinta y cinco metros cuadrados)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, destinada a equipamiento urbano.

Así mismo, deberá cederle al Gobierno del Estado de México, un área equivalente a **87.00 m² (ochenta y siete metros cuadrados)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Estas obligaciones deberán cumplirse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha de publicación de la presente autorización; en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

DONACIÓN	NO. DE VIVIENDAS	M2/VIVIENDA	TOTAL
Municipal	29	15.00	435.00 m ²
Estatad		3.00	87.00 m ²

II. OBRAS DE EQUIPAMIENTO

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

Deberá realizar obras de equipamiento urbano a favor del municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, por un monto equivalente a **\$586,484.63 (quinientos ochenta y seis mil cuatrocientos ochenta y cuatro pesos 63/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de niños de tres aulas, con una superficie mínima de terreno de novecientos sesenta y seis metros cuadrados y de trescientos cuarenta y cinco metros cuadrados de construcción	10.0050 m ²	\$8,816.53	\$88,209.36
Escuela primaria o secundaria de doce aulas, con una superficie mínima de terreno de tres mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados y de mil doscientos noventa y seis metros cuadrados de construcción	37.5840 m ²	\$8,816.53	\$331,360.40
Jardín vecinal y área deportiva de ocho mil metros cuadrados de superficie	232.0000 m ²	\$719.46	\$166,914.87
TOTAL			\$586,484.63 (quinientos ochenta y seis mil cuatrocientos ochenta y cuatro pesos 63/100 m.n.)

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

Deberán ejecutar obras de equipamiento urbano a favor del Gobierno del Estado de México, por un monto equivalente a **\$51,621.26 (cincuenta y un mil seiscientos veintiún pesos 26/100 m.n.)**, que le corresponden conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO POR METRO CUADRADO	MONTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional: En 210 m ² de construcción por cada 1,000 viviendas previstas.	6.0900 m ²	\$8,476.40	\$51,621.26 (cincuenta y un mil seiscientos veintiún pesos 26/100 m.n.)

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas, y en su caso de equipamiento urbano municipal, por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del estudio de valores unitarios del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento en términos de lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

El pago respectivo deberá realizarse a la tesorería municipal en el caso que sea a favor del municipio. En el caso de las áreas de donación u obras de equipamiento urbano a favor del Estado deberá depositarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), segundo párrafo, del Código.

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

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 realice, termine y entregue 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, **otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$2,200,183.62 (dos millones doscientos mil ciento ochenta y tres pesos 62/100 m.n.).** Dicha garantía deberá estar vigente durante todo el periodo de ejecución de las obras hasta su entrega definitiva y deberá presentarse con la solicitud de inicio de obras.

OCTAVO. Con fundamento a lo establecido en los artículos 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, **pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de \$22,001.84 (veintidós mil un pesos 84/100 m.n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo a razón del 1% (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 **\$2,200,183.62 (dos millones doscientos mil ciento ochenta y tres pesos 62/100 m.n.).** Dicho monto deberá cubrirse para obtener la autorización de inicio de obras dentro de los 9 meses siguientes a la publicación del presente acuerdo de autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

De igual forma y según el caso, pagará el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quién 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, otorgará 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 establecen los artículos 5.38 fracción X inciso h) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 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, deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos respecto de las unidades privativas del condominio, así como su promoción y publicidad.

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

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

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

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO
PRIMERO.**

Con fundamento en el artículo 112, fracción X, el lote condominal se conectará a los servicios públicos provenientes de la vía pública a la que el desarrollo de frente.

**DÉCIMO
SEGUNDO.**

Con fundamento en el artículo 109 el condominio deberá tener conexión directa a redes de infraestructura pública, en el entendido que **no se permite la conexión de infraestructura entre condominios.**

**DÉCIMO
TERCERO.**

Deberá insertar en los actos o contratos de traslado de 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. Asimismo, agregará a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de condominio.

**DÉCIMO
CUARTO.**

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 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
QUINTO.**

Serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes y en el caso de fideicomisos, el fideicomitente y la fiduciaria en lo que corresponda.

**DÉCIMO
SEXTO.**

La sociedad denominada **“Promotora Sauce”, S.A. de C.V.**, queda obligada formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como el plano único de condominio anexo a esta autorización.

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

**DÉCIMO
SÉPTIMO.**

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, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las evaluaciones, licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO
OCTAVO.**

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

**DÉCIMO
NOVENO.**

Previo al uso y aprovechamiento de 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.

El presente acuerdo de autorización de condominio horizontal habitacional de tipo popular denominado **“Esmeralda 14”**, ubicado en calle Capulín número oficial 910, Barrio San Francisco, municipio de 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.

**VIGÉSIMO
PRIMERO.**

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
SEGUNDO.**

Notifíquese a **“Promotora Sauce”, S.A. de C.V.**, en términos de los artículos 25 y 26 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

**VIGÉSIMO
TERCERO.**

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

C.c.p. Mtra. Tania Martínez García - Subsecretaria de Desarrollo Urbano.
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/RL/030/2025.
Folio DGOyCU: 4333/2025.
Archivo/Minutario.
BHPM/DNSH/AMS/EEZ