

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “TMB GRUPO INMOBILIARIO”, S.A.P.I. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “CUMBRES DE ATLACOMULCO CONDOMINIO 6”, UBICADO EN AVENIDA INDEPENDENCIA, LOTE 4, NÚMERO 485, COLONIA AMPLIACIÓN LA GARITA, EN EL MUNICIPIO DE ATLACOMULCO, ESTADO DE MÉXICO.

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

Número de Autorización: 23000203A/10220/2025
Toluca de Lerdo, México a 25 de agosto del 2025
Expediente: DRVT/RLA/070/2025

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO INTERÉS SOCIAL DENOMINADO “CUMBRES DE ATLACOMULCO CONDOMINIO 6”

TMB Grupo Inmobiliario, S.A.P.I. de C.V.
Representado legalmente por el Ing. Guillermo García Moreno
Domicilio: Horacio Zúñiga 111, Colonia Ciprés
C.P. 50120, Municipio de Toluca, Estado de México.
Teléfono: 722 413 3820
Correo electrónico: proyectos.ardan@gmail.com
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud integrada mediante el expediente DRVT/RLA/070/2025, para obtener la autorización de un condominio horizontal habitacional de tipo interés social para 28 áreas privativas para 28 viviendas en el con las siguientes características:

Ubicación:	Avenida Independencia, Lote 4, número 485
Colonia o Localidad:	Ampliación La Garita
Municipio:	Atlacomulco, Estado de México
Superficie:	2,961.19 m ²
Condominio de tipo:	Horizontal Habitacional de Tipo de Interés Social

Al respecto, le informo 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 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 4, 19, 23 fracción VIII, 38 y 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicada en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 11 de septiembre del 2023; artículos 5.1, 5.3 fracción XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.51, del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 110, 112, 113, 114, 116 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; artículos 1, 2, 4 fracción I, inciso C, 6, 9 fracción I, 10, 11 fracción II y 13 fracción VIII y X del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, el 20 de diciembre del 2023; así como la Fe de Erratas al Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, el 23 de enero del 2024; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura Capítulo VII “Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa”, numerales 23000203050000T “Dirección Regional Valle de Toluca”, 23000203050001T al 23000203050006T “Residencias Locales Atlacomulco, Ixtapan de la Sal, Lerma, Tejupilco, Toluca y Valle de Bravo”, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 28 de abril del 2025; y:

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio para 28 áreas privativas, en el predio ubicado en Avenida Independencia, número 485, Lote 4, Colonia Ampliación La Garita, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVT/RLA/070/2025, 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 mediante instrumento número (26,910) veintiséis mil novecientos diez, volumen (593) quinientos noventa y tres, de fecha 18 de diciembre de 2024, pasada ante la fe del Maestro en Derecho Franklin Antonio Libien Paniagua, Titular de la Notaría Pública doscientos del Estado de México, actuando como asociado en el protocolo de la Notaría Pública número cincuenta y nueve del Estado de México, cuya Titular es la Doctora en Derecho Hilda Leticia Paniagua Hernández, ambas con residencia en el Municipio de Metepec, por el cual hace constar la relotificación parcial de subdivisión que otorga la sociedad denominada "TMB Grupo Inmobiliario" Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, representada por su Apoderado Legal el señor Guillermo García Sánchez, mediante oficio número 23000203A/3486/2024, de fecha veintiséis de agosto del año 2024, expediente DRVTR/RLA/017/2024 y que de dicha autorización resultó el lote 4 con una superficie total de 3,292.71 m² (Tres mil doscientos noventa y dos punto setenta y un metros cuadrados), con restricción de 331.52 m² (Trescientos treinta y uno punto cincuenta y dos metros cuadrados), con superficie útil 2,961.19 m² (Dos mil novecientos sesenta y uno punto diecinueve metros cuadrados), el cual obra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de El Oro, bajo los siguientes datos registrales: Folio Real Electrónico: 00041805, fecha de inscripción: 06 de mayo de 2025, número de trámite: 62722.
- III. Que presenta instrumento número 44,486 (Cuarenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y seis), volumen DCCLXXIII (Setecientos setenta y cuatro) de fecha 01 de septiembre de 2016, otorgado ante la fe del Licenciado Juan Manuel Eraña López, Notario Interino de la Notaría Pública número 82 del Estado de México, con residencia en Toluca, donde comparecen las Sociedades Construcciones Civiles GAMSA, S.A de CV, representado por el ingeniero Guillermo García Moreno; Roma Ingeniería e Instalaciones SA de CV, representada por el ingeniero Tito Carlos García Moreno; Constructora ROGTO SA de CV representada por el Ingeniero Jesús Humberto Rogel García, constituyen con apego a las leyes mexicanas una empresa mercantil, bajo la modalidad de Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable o de sus abreviaturas SAPI de CV, la sociedad se denomina "TMB Grupo Inmobiliario", la duración de la Sociedad será de 99 (Noventa y nueve años) cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Toluca, en el folio mercantil N-2018026990 de fecha 03 de abril de 2018.
- IV. Que mediante instrumento número 44,486 (Cuarenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y seis), volumen DCCLXXIII (Setecientos setenta y cuatro) de fecha 01 de septiembre de 2016, otorgado ante la fe del Licenciado Juan Manuel Eraña López, Notario Interino de la Notaría Pública número 82 del Estado de México, con residencia en Toluca se designa como presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable o de sus abreviaturas SAPI de CV, al **C. Guillermo García Moreno**, mediante el cual se otorga poder para actos de administración y actos de dominio, testimonio que quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Toluca, en el folio mercantil N-2018026990, de fecha 03 de abril de 2018.
- V. Que el **C. Guillermo García Moreno**, se identifica con credencial para votar INE, expedida por el Instituto Nacional Electoral INE, IDMEX1953715948, con vigencia al 2029.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Atlacomulco, expidió la **Licencia de Uso de Suelo** con normas para condominio horizontal DDU/LUS/024/660/2024, de fecha 06 de noviembre del 2024, donde indica que conforme al plano E-2 denominado Estructura Urbana y Usos de Suelo, que forma parte integral del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atlacomulco, el predio de referencia se localiza en una zona clasificada como **Habitacional Densidad 100, clave H100A**, al cual le corresponden las siguientes normas de ocupación: un lote mínimo de 60.00 m² de superficie, con un frente mínimo de 3.50 metros lineales; coeficiente de ocupación del suelo 80%, área libre 20%, altura máxima permitida de 4.00 niveles o 12.00 metros sin incluir tinacos; coeficiente de utilización del suelo 3.2 veces del predio.
- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Atlacomulco, expidió la **Constancia de Alineamiento y Número Oficial**, número DDU-ALIN-660-2024, de fecha 05 de noviembre del 2024, para el lote ubicado en Colonia Ampliación la Garita, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, misma que señala que existe una afectación por ampliación de avenida independencia 19.00 mts. de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano, plano de vialidades y restricciones E-3 y le corresponde el número oficial 485.
- VIII. Que presenta el Dictamen de factibilidad de servicios mediante oficio número ODAPASA/DG/0436/07/2024, de fecha 01 de julio del año 2024 emitida por el Director General del O.D.A.P.A.S.A., donde hacen constar que actualmente no se cuenta con la infraestructura hidráulica y sanitaria que permita suministrar los servicios de agua potable y drenaje para el predio, sin embargo se determina que para estar en posibilidad de proveer de los servicios de agua potable y drenaje deberá dar cumplimiento al convenio de fecha 15 de febrero de 2023, celebrado con el ODAPAS al cual se le denomina Convenio de Factibilidad Condicionada y una vez dado cumplimiento al mismo, se emitirá la liberación de la factibilidad.
- IX. Que mediante el convenio de factibilidad condicionada de fecha 15 de febrero de 2023, se establecen la obras hidráulicas y sanitarias, tiempos, plazos condiciones técnicas, obligaciones y pago de derechos por concepto de agua potable y alcantarillado que corresponden a TMB Grupo Inmobiliario S.A.P.I. de C.V., con relación al inmueble ubicado en Av. Independencia, Col. Ampliación la Garita, C.P. 50457, Atlacomulco, Estado de México, para realizar los trámites de lotificación en condominio horizontal de tipo interés social.

- X. Que mediante el oficio ODAPAS/DG/1047/12/2023, de fecha 06 de diciembre del 2023, el Director General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento en el Municipio de Atlacomulco, da por cumplida la obligación de otorgar a título gratuito los derechos para la explotación, uso y aprovechamiento de aguas nacionales del subsuelo, por un volumen anual de 101,000 m³, con el cual se garantizará el suministro del vital líquido al predio ubicado en Av. Independencia No. (anterior 333) Col. Ampliación la Garita, C.P. 50457, Atlacomulco, Estado de México.
- XI. Que la Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Centro Sur, Zona Atlacomulco, Departamento de Planeación y Construcción, emitió el oficio PC_ATL_125_2024, de fecha 4 de junio de 2024, expedido por el Ing. Saul Antonio Monroy Plata, Jefe de Departamento de Planeación-Construcción, mediante el cual informa que es factible suministrar el servicio de energía eléctrica para el proyecto de un condominio horizontal habitacional con 29 viviendas ubicado en Av. Independiente No. 1439, lote 4, Colonia Ampliación La Garita, Atlacomulco, Estado de México.
- XII. Que Comisión Federal de Electricidad, División de Distribución Centro Sur, Zona Atlacomulco, Departamento de Planeación y Construcción, emitió el oficio de ratificación de factibilidad de fecha 04 de agosto de 2025, por el cual informa que la dependencia no tiene inconveniente en ratificar lo dispuesto en el oficio de factibilidad PC_ATL_125_2024, de fecha 04 de junio de 2024.
- XIII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), oficina registral de El Oro, expidió el **Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes**, del predio materia del presente con los siguientes datos registrales; **Lote 4:** Folio Real Electrónico 00041805, Trámite Número 64484, de fecha del 04 de julio del 2025, en el que no se reportan gravámenes y/o limitantes para el lote materia del presente.
- XIV. Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM el cual contiene las medidas y superficie del inmueble, mismo que se entrega impreso y en formato digital.
- XV. Que presentó plano de sembrado de prototipos de viviendas.
- XVI. Que presentó el plano de la distribución de 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.

Por lo anterior, la 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 fracciones VIII y X del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", el 20 de diciembre del 2023; así como la Fe de Erratas al Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", el 23 de enero del 2024, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a la sociedad denominada "**TMB Grupo Inmobiliario**", **S.A.P.I. de C.V. Representado legalmente por el Ing. Guillermo García Moreno**, el Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Interés Social denominado "Cumbres de Atlacomulco Condominio 6", como una unidad espacial integral para que en el lote con superficie de 2,961.19 m² (Dos mil novecientos sesenta y un punto diecinueve metros cuadrados), ubicado en Avenida Independencia, Lote 4, número 485, Colonia Ampliación La Grita, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo para alojar 28 áreas privativas para 28 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 TOTAL (m ²)	USO
LOTE 4	2,961.19	HABITACIONAL H-100-A
AFECTACIÓN POR AMPLIACIÓN AVENIDA INDEPENDENCIA	331.52	VÍA PÚBLICA
TOTAL	3,292.71	-----

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

NO. ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE M²	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
ÁREA PRIV. 4-1	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-2	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-3	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-4	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-5	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-6	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-7	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-8	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-9	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-10	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-11	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-12	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-13	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-14	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-15	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-16	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-17	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-18	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-19	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-20	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-21	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-22	66.50	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-23	74.20	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-24	74.20	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-25	74.20	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-26	74.20	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-27	74.20	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
ÁREA PRIV. 4-28	71.96	HABITACIONAL H-100-A	1 VIVIENDA
TOTAL	1,905.96	HABITACIONAL H-100-A	28 VIVIENDAS

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	SUPERFICIE M2
VIALIDAD PRIVADA (INCLUYE BANQUETAS)	654.75
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN "A"	112.71
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN "B"	223.29
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	54.48
CASETA DE VIGILANCIA "C"	6.00
CONTENEDORES DE BASURA "B"	2.00
TABLEROS DE CONTROL "T"	2.00
TOTAL	1,055.23

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO

SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	1,905.96
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN A.V.R.U.C. ("A" Y "B")	336.00
VIALIDAD PRIVADA (INCLUYE BANQUETAS)	654.75
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	54.48
CASETA DE VIGILANCIA "C" Y CONTENEDORES DE BASURA "B"	8.00
TABLERO DE CONTROL "T"	2.00
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	1,055.23
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	2,961.19
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS:	28
NÚMERO TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS:	5

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

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

NORMAS DE APROVECHAMIENTO DE LOS LOTES/ÁREAS PRIVATIVAS RESULTANTES	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atlacomulco
Zona:	Habitacional
Clave:	H-100-A
Uso de Suelo que se autoriza:	Habitacional
Coeficiente de ocupación del suelo:	80%
Superficie mínima sin construcción:	20%
Altura:	4 niveles y 12.00 metros a partir del desplante sin incluir tinacos.
Estacionamiento	Conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Atlacomulco.
Lote mínimo autorizado:	60.00 m²
Frente mínimo autorizado:	3.50 metros

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 vigente y artículo 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de condominio por la cantidad de \$14,889.22 (Catorce mil ochocientos ochenta y nueve pesos 22/100 m.n.);** una vez que acredite 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, 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 el artículo 100 fracción VI, inciso A) y 114 fracción VI, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá **inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el presente acuerdo de autorización y su plano correspondiente protocolizado 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 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.
5. Con fundamento en los artículos 110 fracción II, incisos del A) al I) y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras correspondientes al desarrollo serán:

I. OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

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

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

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberán realizar los proyectos y las obras de infraestructura para el suministro de agua potable, drenaje y descarga de aguas negras y pluviales que sean necesarias para la adecuada dotación de los servicios al desarrollo, con base en el Dictamen de Factibilidad, emitido con el oficio número ODAPASA/DG/0436/07/2024, de fecha 01 de julio del año 2024 y al convenio de factibilidad de fecha 15 de febrero de 2023.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. - Deberán realizar los proyectos y las obras de infraestructura que sean necesarias para el suministro de energía eléctrica, con base en el oficio de factibilidad, PC_ATL_125_2024, de fecha 04 de junio de 2024, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad.

6. Con fundamento en lo previsto por el artículo 114 fracción VI, inciso D), numeral 3 y 137 Bis fracciones I y II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Municipio de Atlacomulco por el control para el establecimiento del sistema de agua potable y por el control para el establecimiento del sistema de alcantarillado.
7. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 4 y 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberán solicitar la autorización de **inicio de las obras de urbanización, infraestructura, y en su caso de equipamiento urbano** que refiere el presente acuerdo, dentro de los 9 (nueve) meses siguientes a su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", la cual deberán acompañar con:
 - A) El comprobante de pago o de convenio de pago a plazos, de los derechos establecidos en el acuerdo de autorización del condominio;
 - B) Fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Estado, está última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, por el cien por ciento del valor de las obras a ejecutar;
 - C) Los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano, dentro y fuera del condominio, que establezcan los acuerdos de autorización debidamente aprobados por las instituciones gubernamentales respectivas;
 - D) Reglamento interior del condominio protocolizado ante Notario Público del Estado de México;

- E) El contenido de la publicidad del condominio en cualquier medio de comunicación, en la que se deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la tipología del condominio, así como la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer;
 - F) El acuerdo de autorización y sus respectivos planos protocolizados e inscritos en el Instituto de la Función Registral, y
 - G) La identificación de las unidades privativas a enajenar y en su caso, presentar el Certificado de Gravámenes con la anuencia del acreedor.
8. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, numeral 7, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
9. Con fundamento en el artículo 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**, deberán obtener de la Secretaría, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

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 esta Dirección General de Operación y Control Urbano la documentación y **proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas de las obras de urbanización, y en su caso de equipamiento urbano, debidamente aprobadas** por las autoridades competentes.

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 **\$1,032,086.29 (Un millón treinta y dos mil ochenta y seis pesos 29/100 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 **\$10,320.86 (Diez mil trescientos veinte pesos 86/100 m.n.)**, para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo y de equipamiento a razón del 1.00% (Uno por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$1,032,086.29 (Un millón treinta y dos mil ochenta y seis pesos 29/100 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 Atlacomulco una fianza, garantía hipotecaria o ambas por defectos y vicios ocultos, por un monto equivalente al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años, los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá con base en el valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega y será para garantizar que las obras se construyan sin defectos ni vicios ocultos. Si las obras a reparar excedieran el monto garantizado, le corresponderá al titular de la presente autorización cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

DÉCIMO. 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. 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 dé 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. 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 del 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 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
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.**

TMB Grupo Inmobiliario, S.A.P.I. de C.V. Representado legalmente por el Ing. Guillermo García Moreno, queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente acuerdo, así como en el plano único de condominio anexo a esta autorización.

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

**DÉCIMO
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 Interés Social denominado "Cumbres de Atlacomulco Condominio 6" ubicado en Avenida Independencia, Lote 4, número 485, Colonia Ampliación La Grita, Municipio de Atlacomulco, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de su notificación y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de la emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 28 y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

**VIGÉSIMO
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.**

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

**VIGÉSIMO
TERCERO.**

Notifíquese a **TMB Grupo Inmobiliario, S.A.P.I. de C.V. Representado legalmente por el Ing. Guillermo García Moreno,** en términos de los artículos 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. 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.
L. en Apou. Erika García Martínez - Residencia Local Atlacomulco.
Expediente: DRV/RLA/070/2025.
Folio DGOyCU: 4423/2025.
BHPPM/DNSH/EGM