

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de Autorización:	22400105050000T/055/2021
Fecha :	13 DE DICIEMBRE DE 2021
Expediente:	DRV/T/RL/036/2021
Municipio:	SAN MATEO ATENCO
AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL	

INMOBILIARIA HEBER, S. DE R.L. DE C.V.,
Proy. Prol. Juan Aldama no. 1010, Barrio La Magdalena, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México.
E mail; carlos102227@hotmail.com
Teléfono: 722 145 06 84.
P r e s e n t e.

En atención a su solicitud recibida el 01 de octubre del 2021, con número de folio 5279/2021, la cual fue atendida mediante el Oficio de Prevención No. 22400105050003T/010/2021, del 06 de octubre de 2021, dando cumplimiento el 8 de diciembre de 2021, para obtener la autorización de subdivisión en tres lotes resultantes y condominio horizontal habitacional tipo residencial sin nombre, para 19 áreas privativas, en un predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Proy. Prol. Juan Aldama No. 1010
Colonia o Localidad	Barrio La Magdalena
Municipio	San Mateo Atenco
Superficie	9,761.00 M2
Condominio de tipo	Residencial

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; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.38 5.40, 5.41, 5.42, 5.45 y 5.49 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 98, 99, 100, 109, 113, 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 07 de julio del 2021; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10, 13 fracción II y III 14 fracción I, 16 fracción III y 17 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra vigente, artículo séptimo transitorio del decreto 191, por lo que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México del 29 de septiembre del 2020 y;

CONSIDERANDO

- I. Que se presenta formato único de solicitud de subdivisión y condominio horizontal habitacional tipo residencial, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRV/T/RL/036/2021, del 01 de octubre de 2021, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 99 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que el C. Juan Carlos Pichardo Arzate, apoderado legal de Inmobiliaria Heber, S. de R. L. de C.V. presenta escrito en el que declara bajo protesta de decir verdad que todos los datos y los documentos que se presentan para integrar al expediente del trámite de subdivisión y condominio, son verdaderos.
- III. Que la empresa Inmobiliaria Heber, S. de R.L. de C.V. acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante el siguiente testimonio:
 - Instrumento número 59,077, del 26 de marzo de 2010, pasada ante la fe del Notario Público número 6 del Estado de México, con residencia en la ciudad de Toluca, Maestro en Derecho Erick Benjamín Santín

Becerril, donde se hace constar el contrato de compra-venta que realizó a solicitud de la empresa Inmobiliaria Heber, S. de R.L. de C.V.; inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, bajo los siguientes datos registrales: Folio real electrónico 00015657, trámite 62486, del 17 de abril de 2017.

- IV. Que la empresa Inmobiliaria Heber, S. de R.L. de C.V. acredita su legal existencia mediante lo siguiente:
 - Instrumento número 53,050, del 08 de octubre de 2007, pasada ante la Fe del Licenciado Marco León Yuri Santín Becerril, Notario Interino de la Notaría Pública número 6 del Estado de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito de Toluca en el Registro de Comercio, Volumen 53, Libro Primero, Partida 312, número 1849, del 22 de noviembre de 2007. donde se hace constar la constitución de "Inmobiliaria Heber, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable".
- V. Que mediante Instrumento número 72,230, del 19 de julio de 2021, emitido por el Licenciado Erick Benjamín Santín Becerril, Notario Público número 6 del Estado de México, Inmobiliaria Heber, S. de R.L. de C.V., otorga Poder General para pleitos y cobranzas y actos de administración a Bryan Armando Rojas Piña y Juan Pichardo Arzate.
- VI. Que el Ciudadano Juan Carlos Pichardo Arzate se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1748106254, con vigencia al año 2028.
- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Medio Ambiente del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la autorización de la Licencia de Uso de Suelo para el predio objeto del trámite, con el número 1083/2021, del 06 de julio de 2021, con Normas de Subdivisión y Condominio, uso general del suelo Habitacional 200 Mezclado con Pequeño Comercio al Menudeo (H-200), lo que permite la subdivisión y el desarrollo del condominio horizontal con el número de lotes y usos pretendidos, con una superficie mínima de 120.00 metros cuadrados y un frente mínimo de 7.00 metros lineales, para cada área privativa.

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	San Mateo Atenco
Zona:	Habitacional 200 Mezclado con Pequeño Comercio al Menudeo.
Clave:	H-200
Uso del suelo que se autoriza:	Normas para subdivisión y condominio
Coefficiente de ocupación del suelo:	70% de la superficie del predio
Coefficiente máximo de construcción	2.1 veces el área del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	30% de la superficie del predio
Altura máxima:	3.00 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de banquetta, sin incluir tinacos.
Lote mínimo:	120.00 m ² de superficie con un frente mínimo de 7.00 metros lineales
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 120 m ² por vivienda/1 cajón; de 121 a 250 m ² por vivienda/2 cajones; de 251 a 500 m ² por vivienda/3 cajones y más de 501 m ² por vivienda/4 cajones.

- VIII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Medio Ambiente del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Constancia de Alineamiento con el número de folio 1649, folio de referencia DDUMYMA/212/2019, del 06 de julio de 2021, en donde se contemplan una restricción absoluta de construcción por vialidad y una restricción absoluta por andador, para el predio en el que se desarrollará la subdivisión y el condominio materia de este acuerdo.
- IX. Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Metropolitano y Medio Ambiente del Municipio de San Mateo Atenco, expidió la Constancia de Número Oficial con folio de referencia DDUMYMA/212/2019, Folio No. 1511, del 06

de julio de 2021, en donde se señala como número oficial el 1010 de la calle Juan Aldama para el predio en cuestión.

- X.** Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de San Mateo Atenco, mediante el Oficio No. OPDAPAS/SMA/DG/074/04/2021, del 19 de abril de 2021, en el que se señalan los puntos de conexión del agua potable y de las descargas de aguas residuales, emitió la factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y descarga de aguas residuales y pluviales para el proyecto en cuestión.
- XI.** Que presentaron Factibilidad del Servicio de energía eléctrica, oficio número OAS-DPL-ZT-495/2021, del 23 de agosto de 2021, signada por el Ing. Austreberto Montoya Aldana, Jefe de la Oficina de Atención a Solicitantes, de la Comisión Federal de Electricidad, donde informa que es factible suministrar el servicio de energía eléctrica para el proyecto.
- XII.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Lerma, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes con el folio real electrónico 00015657, trámite número 123189, del 05 de octubre de 2021, en donde NO se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XIII.** Que presentaron el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, integrado en el plano único de subdivisión y condominio horizontal habitacional tipo residencial, así como la localización del predio original en una imagen satelital.
- XIV.** Que presentaron el plano del proyecto de subdivisión y condominio con la distribución proyectada, señalando restricciones federales, estatales y municipales, en su caso.

Por lo anterior y de conformidad con los artículos 100 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO: Se autoriza a la empresa Inmobiliaria Heber, S. de R.L. de C.V. la Subdivisión del predio con una superficie de 9,761.00 m² (Nueve mil setecientos sesenta y uno punto cero metros cuadrados), ubicado en la calle Proy Prol. Juan Aldama No. 1010, Barrio La Magdalena, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, para que lleve a cabo su desarrollo para alojar 3 lotes resultantes, conforme al Plano Único de Subdivisión y Condominio, el cual forma parte integrante de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS DE LA SUBDIVISIÓN		
Número de lote.	Superficie M2	Uso.
Lote Único	9,761.00	Habitacional

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA				
Predio o Lote	Superficie m2	Restricción m2	Superficie Útil m2	Uso
Lote 1	3,784.00	390.94	3,393.06	19 Viviendas
Lote 2	3,784.00	380.60	3,403.40	1 Vivienda
Lote 3	2,193.00	190.00	2,003.00	1 Vivienda
Total	9,761.00	961.54	8,799.46	21 Viviendas

SEGUNDO: Se autoriza a la empresa Inmobiliaria Heber, S. de R.L. de C.V. el condominio horizontal habitacional tipo residencial, como una unidad espacial integral, para que en el Lote 1 de la Subdivisión, con una superficie de 3,784.00 m² (Tres mil setecientos ochenta y cuatro punto cero metros cuadrados), ubicado en la Proy. Prol. Juan Aldama No. 1010, Barrio La Magdalena, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 19 viviendas, conforme al Plano Único de Subdivisión y Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS PRIVATIVAS			
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO	No. DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 2	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 3	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 4	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 5	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 6	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 7	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 8	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 9	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 10	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 11	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 12	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 13	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 14	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 15	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 16	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 17	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 18	126.00	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 19	126.81	HABITACIONAL	1
TOTAL	2,394.81	HABITACIONAL	19 VIVIENDAS

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES	
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	684.42 m2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA VISITAS	62.50 m2
ÁREA VERDE Y RECREATIVA DE USO COMÚN "A"	134.50 m2
ÁREA VERDE DE USO COMÚN "B"	81.33 m2
ÁREA VERDE DE USO COMÚN "C"	18.00 m2
ÁREA CONTENEDORES DE BASURA	6.00 m2
ÁREA TABLEROS ELECTRICOS	2.50 m2
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	9.00 m2
TOTAL	998.25 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	2,394.81 m2
SUPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA	684.42 m2
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PARA VISITAS.	62.50 m2
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS DE USO COMÚN "A, B Y C"	233.83 m2
SUPERFICIE DE CONTENEDORES DE BASURA	6.00 m2
SUPERFICIE DE TABLEROS ELECTRICOS	2.50 m2
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA	9.00 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	3,393.06 m2
SUPERFICIE DE RESTRICCIÓN DE CONSTRUCCIÓN	390.94 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	3,784.00 m2
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	19
NÚMERO DE VIVIENDAS	19
NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	5

TERCERO: De las obligaciones que adquiere el titular:

1. Que deberán cubrirse los derechos que se generaron por la autorización de la Subdivisión en 03 lotes por la cantidad de \$ 7,269.97 (Siete mil doscientos sesenta y nueve pesos 97/100 m.n.) y del Condominio con 19 áreas privativas por la cantidad de \$ 85,139.00 (ochenta y cinco mil ciento treinta y nueve pesos 00/100 m.n.), de conformidad con el artículo 145 fracciones II y III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que se realicen los pagos de referencia, deberá presentarse ante esta dependencia original y copias simples para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
2. Con fundamento en los artículos 100 fracción VI inciso A) y 114 fracción VI incisos A) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, se deberá inscribir el presente Acuerdo y el Plano Único de Subdivisión y Condominio en la oficina registral que corresponda del Instituto de la Función Registral del Estado de México, protocolizados ante Notario Público, en un plazo no mayor de 90 días hábiles contados a partir de la fecha de su emisión, previa publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo no mayor de treinta días a partir de su emisión, debiendo informarse a la Secretaría el cumplimiento de ambas obligaciones en los plazos indicados.
3. De conformidad con los artículos 5.42 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracciones V inciso E) y VI inciso C) y 100 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, está obligada a ceder a título gratuito, áreas de donación al Municipio y al Estado y ejecutar obras de equipamiento urbano de la siguiente manera:

DONACIÓN	NO. DE LOTES	M2/LOTE	TOTAL
Municipal	21	15	315 m2
Estatal		10	210 m2

4. Con fundamento en los artículos 5.38 fracción X inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y el artículo 99 antepenúltimo párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Secretaría autorizará, la conmutación de la obligación de ceder áreas de donación, así como la de realizar obras de Equipamiento Urbano Regional o Municipal.
 - I. Con fundamento en el artículo 99 penúltimo párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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 (IGCEM), que deberá presentar el solicitante a esta Dirección Regional. En el caso de que sea a favor del municipio el pago respectivo deberá realizarse a la Tesorería Municipal, en el caso de que sea a favor del estado, deberá aportarse el costo al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, en un plazo no mayor a los seis meses siguientes a la notificación de la presente autorización, una vez que se realicen los pagos de referencia deberá presentarse ante esta dependencia original y copias simples para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición.
 - II. Se deberá realizar el pago sustitutivo de las Obras de Equipamiento Urbano Municipal en la Tesorería Municipal del municipio que corresponda y para el Equipamiento Urbano Regional deberá aportarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, en un plazo no mayor a los seis meses siguientes a la notificación de la presente autorización. Una vez que realice los pagos de referencia se deberá presentar ante esta dependencia original y copias simples para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición.

OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL		
CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE m ²	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de Niños 4 aulas	10.164	\$ 66,917.74

Escuela Secundaria con 16 aulas	36.288	\$ 250,857.85
Jardín Vecinal de 4,000 m2	84.00	\$ 41,413.68
Zona Deportiva y Juegos Infantiles de 8,000 m2:		
4,800 m2 Zona Deportiva (60%)	100.800	\$ 57,129.41
3,200 m2 Juegos Infantiles (40%)	67.200	\$ 38,086.27
T O T A L		\$ 454,404.95

OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL		
CONCEPTO	CANTIDAD m²	COSTO
EQUIPAMIENTO URBANO DE CARÁCTER REGIONAL	5.25	\$ 39,327.98

5. Que con fundamento en los artículos 110 y 114 fracción VI, inciso D), numerales 2 y 4 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al desarrollo serán:

I.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo según corresponda.
- C) Red de distribución de energía eléctrica.
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E) Guarniciones y banquetas.
- F) Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamiento y andadores.
- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I) Señalamiento Vial.

Para todas las tipologías las instalaciones deberán ser ocultas.

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA.

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES.

- Se 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 la factibilidad de los servicios otorgada.

- III. Con fundamento en el artículo 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, se deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
 - IV. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 7, 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 se deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
 - V. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos punto veinte metros de altura.
6. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D) numeral 4, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, se deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, la autorización correspondiente.

CUARTO: 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 del condominio, para que se presenten a la Dirección General de Operación Urbana la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes, de las obras de urbanización.

QUINTO: Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el plazo de 18 meses contados a partir de la fecha de emisión del inicio de las obras de urbanización, para que se terminen y entreguen a satisfacción de la Dirección General de Operación Urbana, las obras de urbanización al interior del condominio.

SEXTO: Con fundamento en los artículos 114 fracción IX y 116 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, se otorgarán una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, esta última debidamente inscrita ante el Instituto de la Función Registral 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 \$ 833,547.78 (Ochocientos treinta y tres mil quinientos cuarenta y siete pesos 78/100 m.n.).

SÉPTIMO: De acuerdo a lo establecido en los artículos 114 fracción V inciso D) numeral 2, inciso D) 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, se pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$ 16,670.96 (Dieciséis mil seiscientos setenta pesos 96/100 m.n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización 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 y Obra a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$ 833,547.78 (Ochocientos treinta y tres mil quinientos cuarenta y siete pesos 78/100 m.n.).

De igual forma y según el caso, se pagará el costo de supervisión de las obras de infraestructura primaria, el cual será determinado por las autoridades correspondientes, ante quienes se deberá acreditar dicho pago, así como a esta dependencia.

OCTAVO: Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, se otorgará a favor del Municipio de San Mateo Atenco, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual 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 73 fracción II y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

Esta fianza se constituirá con base al valor que tengan dichas obras en el momento de su entrega, la cual se actualizará anualmente 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 cubrir la diferencia y sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento en su caso.

NOVENO: Con fundamento en los artículos 5.38 fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 114 Fracción VI, inciso D) numeral 6, 116 y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la empresa Inmobiliaria Heber, S. de R.L. de C.V., que deberá obtener de la Dirección General de Operación Urbana, los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad, lo cual se podrá solicitar una vez concluidas las obras de infraestructura primaria de urbanización y en su caso de equipamiento urbano, o en su caso asegurar su ejecución mediante fianza o garantía hipotecaria o cubierto el pago sustitutivo del equipamiento urbano, permiso que se otorgará de manera proporcional al avance que presenten en su ejecución las obras establecidas en el presente acuerdo de autorización, cada vez que dichas obras presenten un 25% de avance en su ejecución, a excepción del primer permiso el cual se otorgará por un cincuenta por ciento de los lotes al inicio de la ejecución de las obras de urbanización, debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público respectivo 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 artículo 116 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO: Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI, inciso a), 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.

DÉCIMO PRIMERO: Deberá insertarse 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 su 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 los artículos 5.38, fracción XII, del Código Administrativo del Estado de México, 71 fracción VII, 116 fracción I, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Así mismo, se agregarán a los contratos de referencia, copia del presente acuerdo y del plano único de subdivisión y condominio.

DÉCIMO SEGUNDO: Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquiriente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Código Administrativo del Estado de México, 71 fracción VII, 116 fracción I, inciso E) y 117 último párrafo del Reglamento 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 la Dirección General de Operación Urbana.

DÉCIMO**TERCERO:**

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 subdivisión y condominio anexo a esta autorización.

Del mismo modo, se deberá mantener y conservar las obras de infraestructura primaria y de urbanización, así como prestar gratuitamente los servicios públicos de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura del desarrollo, en los casos en que se haya autorizado la ocupación de las áreas privativas, hasta que dichas obras sean recibidas a entera satisfacción por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Control Urbano y el Municipio de San Mateo Atenco, de conformidad con lo establecido por los artículos 5.38 fracción X inciso o) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 48 fracción IV y 110 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO**CUARTO:**

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la empresa Inmobiliaria Heber, S. de R.L. de C.V., se 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 otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO**QUINTO:**

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

DÉCIMO**SEXTO:**

Previo aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido por el Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO**SÉPTIMO:**

El presente acuerdo de autorización de subdivisión y del condominio horizontal habitacional tipo residencial, ubicado en la calle Proy. Prol. Juan Aldama número 1010, Barrio La Magdalena, Municipio de San Mateo Atenco, Estado de México, surtirá sus efectos legales el día siguiente a la fecha de publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" y tendrá vigencia de un año contando a partir del día hábil siguiente a la fecha de emisión del presente oficio, de conformidad con lo establecido en los artículos 31 fracción III, 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.

DECIMO**OCTAVO.-**

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

DECIMO**NOVENO.-**

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

Autoriza.- Arq. Dulce Natalia Sánchez Hernández.- Directora Regional Valle de Toluca.- Rúbrica.

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas.- Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano
Lic. José María Torres Alcántara.- Residente Local Lerma.
Folio: 6750/2021 Y 5279/2021
Expediente: DRVT/RLL/036/2021.
*jmta