

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1903/2022
Tlalnepantla de Baz a 20 de octubre de 2022

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL TIPO MEDIO

Fideicomiso Actinver, F/4841

Apoderados C. Susana Fernández Orvañanos y/o Gil García Sánchez en su carácter de Fideicomitente del Fideicomiso Actinver, F/4841

Avenida del Cristo, número 57 colonia Xocoyahualco, Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

Tel. 55-5215-1330

Correo: marcotulio@ACBsoluciones.com

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el diez de octubre de dos mil veintidós, integrada bajo el número expediente **DRVMZNO/RLT/020/2022**, para obtener la autorización para un condominio vertical habitacional tipo medio, denominado "Almera House" para 236 áreas privativas en el predio localizado en Avenida del Cristo, número 57, colonia Xocoyahualco, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 3,377.98 m².

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir el siguiente acuerdo, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México 5.1, 5.3 Fracción XIII y XIV, 5.5 Fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.21 Fracción I, 5.38 fracción XI incisos a), b) y c) y XII, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.61, 5.62, 5.63 fracción I, III y IV, 5.64, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109 fracción I, III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 130, 160, 161, 162, 163 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones VI y VII, 5, 7, 13 fracciones II, III y XXI, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción X y 18 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente; séptimo transitorio del decreto número 191 por el 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 29 de septiembre del 2020.

CONSIDERANDO

- I. Que mediante Contrato de Fideicomiso de Administración con Actividades Empresariales No. 4841, de fecha quince de diciembre del año dos mil veinte, que celebran Inmobilia Funds, S.A. de C.V., como Fideicomitente y Fideicomisario A, y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como Fiduciario, con la comparecencia de Inmobiliaria Management I, S.A.P.I. de C.V., como administrador, se hace constar la constitución de Fideicomiso Actinver, F/4841.
- II. Que la Arq. Susana Fernández Orvañanos, representante legal de Fideicomiso Actinver, F/4841, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Instrumento número noventa y dos mil ochocientos quince (92,815), volumen número dos mil trescientos veintiocho (2,328), de fecha veintidós de marzo de dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Núñez y Bandera, notario público número uno de la Ciudad de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00162306, número de trámite 662685, de veinticinco de mayo de dos mil veintiuno.
- III. Que la Arq. Susana Fernández Orvañanos, se ostenta como representante legal de Fideicomiso Actinver, F/4841, lo cual acredita a través de Poder Especial, mediante escritura número cuatrocientos setenta y ocho, pasada ante la fe del Maestro en Derecho Mario Humberto Cámara Seba, notario público número treinta y uno del Estado de México y se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX1778928693, vigente hasta el año 2028.
- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional, de Tlalnepantla de Baz, expidió Licencia de Uso de Suelo, de la autorización de cambio de uso del suelo para el lote ubicado en avenida del

Cristo, número 57, colonia Xocoyahualco, en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con número de licencia LC/2022-2024/221277, de fecha catorce de julio de dos mil veintidós, el cual refiere el acuerdo mediante el cual se otorga Autorización de Cambio de Uso de Suelo con Incremento de Densidad de 240 viviendas, Intensidad superficie máxima de construcción permitida 43,957.79 metros cuadrados, superficie máxima de ocupación del suelo 86.52% del predio igual a 2,922.63 metros cuadrados, superficie mínima libre de construcción 13.48% del predio igual a 455.35 metros cuadrados, altura máxima de las edificaciones no tiene restricción en la altura máxima.

- V. Que presenta Dictamen Único de Factibilidad (DUF), número de dictamen 104-15-02774-COFAEM-2020, número de folio 02774, de fecha doce de marzo de dos mil veinte, para la Construcción / Condominio Vertical Tipo Medio para 240 departamentos, expedido por el Director General de la Comisión de Impacto Estatal, Licenciado Enrique Schleske Aguirre, la cual comprende las evaluaciones técnicas de factibilidad de Impacto Ambiental, Impacto Urbano, Impacto Vial y Protección Civil.
- VI. Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, emitió el Dictamen número 22100007L/DGOIA/OF/201/2022 de fecha dos de febrero del año dos mil veintidós, en el que se manifiesta que el proyecto que nos ocupa se considera factible en materia de Impacto Ambiental, con condicionantes.
- VII. Que la Dirección General de Operación Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, mediante oficio número 21200005A/ET/3217/2019 de fecha diecinueve de noviembre del año dos mil diecinueve, manifestó que el proyecto en cuestión se considera favorable.
- VIII. Que la Dirección General de Vialidad del Estado de México, mediante oficio número 22000001A/1245/2022 de fecha veintinueve de junio del dos mil veintidós, emitió la evaluación técnica de factibilidad de incorporación e impacto vial, manifestó que en materia de vialidad se considera factible llevar a cabo el desarrollo pretendido con condicionantes.
- IX. Que mediante oficio número 20500600L/1580/2022 de fecha once de febrero del año dos mil veintidós, la Coordinación General de Protección Civil del Estado de México, determinó procedente el proyecto en materia de protección civil, con condicionantes.
- X. Que presenta factibilidad del suministro de energía eléctrica al proyecto de condominio pretendido, mediante el oficio número DMN-PLN-NA0727/2021, de fecha primero de octubre del año dos mil veintiuno, a través de la oficina de la División de Distribución Valle de México Norte, zona de Distribución Naucalpan Departamento de Planeación.
- XI. Que acredita la Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Municipio de Tlalnepantla de Baz, lo que hace constar mediante oficio número OPDM/GCYOH/2582/2021, de fecha siete de octubre de dos mil veintiuno, en el cual se señala Dictamen Favorable de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para condominio vertical de 240 departamentos.
- XII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional, de Tlalnepantla de Baz, expidió la Licencia de Uso de Suelo para predio localizado en Avenida del Cristo, número 57, colonia Xocoyahualco, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con número LC/2022-2024/221277, de fecha catorce de julio de dos mil veintidós, referido al Cambio de Uso de Suelo, con oficio número DTU/CUS/002/2019, de fecha dieciocho de junio de dos mil diecinueve, con las siguientes normas para para el aprovechamiento del predio;

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	Corredor Urbano Intermunicipal
Clave:	CRUI-AI
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar 240 viviendas
Coeficiente de ocupación del suelo:	86.52 % de la superficie del predio 2,922.63 m2

Coeficiente máximo de construcción	13.01 veces la superficie del predio, 43,957.79 m2
Superficie mínima libre de construcción:	13.48 % de la superficie del predio, 455.35 m2
Altura máxima:	No tiene restricción en altura máxima
Cajones de Estacionamiento:	Por vivienda: hasta 80 m² (1 cajón). Mas de 80 m² hasta 200m² (2 cajones) de 200 a 500 m² (3 cajones) y después de 500 m² (4 cajones) y 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas previstas.

- XIII.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2022-2024/221177, de fecha veinticuatro de junio de dos mil veintidós, en donde no contemplan restricciones de construcción.
- XIV.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Tlalnepantla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes con el folio real electrónico 00162306, trámite número 747973, de fecha doce de agosto de dos mil veintidós en donde se reporta aviso preventivo para el acto de Escritura Aclaratoria respecto de las medidas y colindancias del predio, no reparta gravamen y/o limitantes.
- XV.** Que presentó el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa.
- XVI.** Que una vez analizado el proyecto presentado y tomando en consideración que:

El Municipio de Tlalnepantla de Baz otorgó la Autorización de Cambio de Uso de Suelo con Incremento de Densidad de 240 viviendas, Intensidad superficie máxima de construcción permitida 43,957.79 metros cuadrados, superficie máxima de Ocupación del Suelo 86.52% del predio igual a 2,922.63 metros cuadrados, superficie mínima libre de construcción 13.48% del predio igual a 455.35 metros cuadrados, altura máxima de las edificaciones no tiene restricción en la altura máxima.

Que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano Municipal de Tlalnepantla de Baz vigente y el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, clasifican el tipo de suelo de la zona como Vertisol, los cuales son suelos arcillosos propiamente dichos, presentando grietas en alguna estación del año o caras de deslizamiento ("slickensides") dentro del metro superficial del perfil. Su palabra deriva del latín y significa verter o revolver, haciendo alusión al efecto de batido y mezcla provocado por la presencia de arcillas hinchables. Debido a su gran contenido en arcilla la permeabilidad es reducida y permite la aparición de condiciones acuicas. En general, cuando la precipitación es mayor que la evapotranspiración puede ocurrir un estancamiento de agua.

Que actualmente las diversas tecnologías aplicadas a la construcción en diversos ámbitos, han respondido a la necesidad de proteger los recursos naturales de las grandes ciudades, el caso del vital líquido no es la excepción, la necesidad de reutilizar los recursos no renovables de nuestro medio ambiente trajo consigo la implementación de tecnologías que permiten reutilizar en más de una ocasión el agua que, tradicionalmente, se vertía a los drenajes, en tal sentido el reciclaje del agua cobra especial interés por la importancia intrínseca de esta, dado que las ciudades de nuestro país no cuentan con redes separadas de aguas negras y pluviales, lo cual limita por mucho la posibilidad de reutilizar estas últimas.

Con base en lo antes señalado y considerando que el proyecto plantea un sistema de captación y utilización de aguas pluviales, con lo cual se utilizarán estas aguas, previo tratamiento para suministrar inodoros y riego de áreas verdes, con lo cual se disminuida significativamente la demanda del desarrollo del vital líquido proveniente de la red municipal, con lo que se contribuye a un mejor cuidado del ambiente al reutilizar las aguas pluviales, toda vez que de no hacerlo y dado el tipo de suelo del municipio de Tlalnepantla de Baz, máxime si se considera que el área libre autorizada por la autoridad de este mismo municipio es menor a la requerida para desplantar el área verde y recreativa, la filtración a suelo natural es prácticamente nula, haciendo imposible que dicha área cumpla con la función de contribuir a la recarga de mantos freáticos, mediante la filtración al subsuelo.

Ante lo cual se considera que es de mayor impacto al medio ambiente el tener sistemas de captación y reuso de aguas pluviales, ante la baja permeabilidad del suelo del Municipio, con lo cual se reduce significativamente la huella hídrica plasmada por los desarrollos habitacionales

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo

del Estado de México y 13 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio denominado “**Almera House**”, para que en el predio con superficie de 3,377.98 m², ubicado en la Avenida del Cristo, número 57, colonia Xocoyahualco Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con doscientas treinta y seis (236) áreas privativas, conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS TORRE A

DEPARTAMENTO	ÁREA PRIVATIVA	TIPOLOGÍA DE DEPARTAMENTO	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN M2.	NIVEL	VIVIENDAS
101	1	DEPTO. TIPO C1	99.93	NIVEL 5	1
102	2	DEPTO TIPO B1	79.77		1
103	3	DEPTO. TIPO A	71.99		1
104	4	DEPTO. TIPO C1	99.93		1
105	5	DEPTO. TIPO B1	79.77		1
106	6	DEPTO. TIPO A	71.99		1
201	7	DEPTO. TIPO C1	99.93	NIVEL 6	1
202	8	DEPTO. TIPO B1	79.77		1
203	9	DEPTO. TIPO A	71.99		1
204	10	DEPTO. TIPO C1	99.93		1
205	11	DEPTO. TIPO B1	79.77		1
206	12	DEPTO. TIPO A	71.99		1
301	13	DEPTO. TIPO C1	99.93	NIVEL 7	1
302	14	DEPTO. TIPO B1	79.77		1
303	15	DEPTO. TIPO A	71.99		1
304	16	DEPTO. TIPO C1	99.93		1
305	17	DEPTO TIPO B1	79.77		1
306	18	DEPTO. TIPO A	71.99		1
401	19	DEPTO. TIPO C1	99.93	NIVEL 8	1
402	20	DEPTO. TIPO B1	79.77		1
403	21	DEPTO. TIPO A	71.99		1
404	22	DEPTO. TIPO C1	99.93		1
405	23	DEPTO. TIPO B1	79.77		1
406	24	DEPTO. TIPO A	71.99		1
501	25	DEPTO. TIPO C1	99.93	NIVEL 9	1
502	26	DEPTO. TIPO B1	79.77		1
503	27	DEPTO. TIPO A	71.99		1
504	28	DEPTO. TIPO C1	99.93		1

505	29	DEPTO. TIPO B1	79.77		1
506	30	DEPTO. TIPO A	71.99		1
601	31	DEPTO. TIPO C1	99.93	NIVEL 10	1
602	32	DEPTO TIPO B1	79.77		1
603	33	DEPTO. TIPO A	71.99		1
604	34	DEPTO. TIPO C1	99.93		1
605	35	DEPTO. TIPO B1	79.77		1
606	36	DEPTO. TIPO A	71.99		1
701	37	DEPTO. TIPO C2	164.12	NIVEL 11	1
702	38	DEPTO TIPO B2	119.72		1
703	39	DEPTO TIPO C1	99.93		1
704	40	DEPTO TIPO A	71.99		1
705	41	DEPTO TIPO B1	79.77		1
801	42	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 12	1
802	43	DEPTO TIPO B1	79.77		1
803	44	DEPTO TIPO C1	99.93		1
804	45	DEPTO TIPO A	71.99		1
805	46	DEPTO TIPO B1	79.77		1
901	47	DEPTO TIPO A	71.99	NIVEL 13	1
902	48	DEPTO TIPO C1 (*)	107.77		1
903	49	DEPTO TIPO A (*)	77.44		1
904	50	DEPTO TIPO B1 (*)	85.22		1
905	51	DEPTO TIPO C1	99.93		1
906	52	DEPTO TIPO A	71.99		1
1001	53	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 14	1
1002	54	DEPTO TIPO A	71.99		1
1003	55	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1004	56	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1005	57	DEPTO TIPO A	71.99		1
1006	58	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1101	59	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 15	1
1102	60	DEPTO TIPO A	71.99		1
1103	61	DEPTO TIPO D1	79.77		1
1104	62	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1105	63	DEPTO TIPO A	71.99		1
1106	64	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1201	65	DEPTO TIPO C2	164.12	NIVEL 16	1
1202	66	DEPTO TIPO B2	119.72		1
1203	67	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1204	68	DEPTO TIPO A	71.99		1
1205	69	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1301	70	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 17	1
1302	71	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1303	72	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1304	73	DEPTO TIPO A	71.99		1
1305	74	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1401	75	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 18	1
1402	76	DEPTO TIPO A	71.99		1
1403	77	DEPTO TIPO B1	79.77		1

1404	78	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1405	79	DEPTO TIPO A	71.99		1
1406	80	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1501	81	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 19	1
1502	82	DEPTO TIPO A	71.99		1
1503	83	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1504	84	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1505	85	DEPTO TIPO A	71.99		1
1506	86	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1601	87	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 20	1
1602	88	DEPTO TIPO A	71.99		1
1603	89	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1604	90	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1605	91	DEPTO TIPO A	71.99		1
1606	92	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1701	93	DEPTO TIPO C2	164.12	NIVEL 21	1
1702	94	DEPTO TIPO B2	119.72		1
1703	95	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1704	96	DEPTO TIPO A	71.99		1
1705	97	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1801	98	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 22	1
1802	99	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1803	100	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1804	101	DEPTO TIPO A	71.99		1
1805	102	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1901	103	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 23	1
1902	104	DEPTO TIPO A	71.99		1
1903	105	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1904	106	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1905	107	DEPTO TIPO A	71.99		1
1906	108	DEPTO TIPO B1	79.77	1	
2001	109	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 24	1
2002	110	DEPTO TIPO A	71.99		1
2003	111	DEPTO TIPO B1	79.77		1
2004	112	DEPTO TIPO C1	99.93		1
2005	113	DEPTO TIPO A	71.99		1
2006	114	DEPTO TIPO B1	79.77		1
2101	115	DEPTO TIPO D	132.03	NIVEL 25	1
2102	116	DEPTO TIPO E	134.27		1
2103	117	DEPTO TIPO D	132.03		1
2104	118	DEPTO TIPO E	134.27		1
2101	115	TERRAZA TIPO 1	17.84	NIVEL AZOTEA	----
2102	116	TERRAZA TIPO 2	18.12		----
2103	117	TERRAZA TIPO 1	17.84		----
2104	118	TERRAZA TIPO 2	18.12		----
ÁREAS PRIVATIVAS DE TORRE A			10,571.15		118

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS TORRE B

DEPARTAMENTO	ÁREA PRIVATIVA	TIPOLOGÍA DE DEPARTAMENTO	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN M2.	NIVEL	VIVIENDAS
101	119	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 5	1

102	120	DEPTO TIPO B1	79.77		1
103	121	DEPTO TIPO A	71.99		1
104	122	DEPTO TIPO C1	99.93		1
105	123	DEPTO TIPO B1	79.77		1
106	124	DEPTO TIPO A	71.99		1
201	125	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 6	1
202	126	DEPTO TIPO B1	79.77		1
203	127	DEPTO TIPO A	71.99		1
204	128	DEPTO TIPO C1	99.93		1
205	129	DEPTO TIPO B1	79.77		1
206	130	DEPTO TIPO A	71.99		1
301	131	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 7	1
302	132	DEPTO TIPO B1	79.77		1
303	133	DEPTO TIPO A	71.99		1
304	134	DEPTO TIPO C1	99.93		1
305	135	DEPTO TIPO B1	79.77		1
306	136	DEPTO TIPO A	71.99		1
401	137	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 8	1
402	138	DEPTO TIPO B1	79.77		1
403	139	DEPTO TIPO A	71.99		1
404	140	DEPTO TIPO C1	99.93		1
405	141	DEPTO TIPO B1	79.77		1
406	142	DEPTO TIPO A	71.99		1
501	143	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 9	1
502	144	DEPTO TIPO B1	79.77		1
503	145	DEPTO TIPO A	71.99		1
504	146	DEPTO TIPO C1	99.93		1
505	147	DEPTO TIPO B1	79.77		1
506	148	DEPTO TIPO A	71.99		1
601	149	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 10	1
602	150	DEPTO TIPO B1	79.77		1
603	151	DEPTO TIPO A	71.99		1
604	152	DEPTO TIPO C1	99.93		1
605	153	DEPTO TIPO B1	79.77		1
606	154	DEPTO TIPO A	71.99		1
701	155	DEPTO TIPO C2	164.12	NIVEL 11	1
702	156	DEPTO TIPO B2	119.72		1
703	157	DEPTO TIPO C1	99.93		1
704	158	DEPTO TIPO A	71.99		1
705	159	DEPTO TIPO B1	79.77		1
801	160	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 12	1
802	161	DEPTO TIPO B1	79.77		1
803	162	DEPTO TIPO C1	99.93		1
804	163	DEPTO TIPO A	71.99		1
805	164	DEPTO TIPO B1	79.77		1
901	165	DEPTO TIPO A	71.99	NIVEL 13	1
902	166	DEPTO TIPO C1 (*)	107.77		1
903	167	DEPTO TIPO A (*)	77.44		1
904	168	DEPTO TIPO B1 8*)	85.22		1

905	169	DEPTO TIPO C1	99.93		1
906	170	DEPTO TIPO A	71.99		1
1001	171	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 14	1
1002	172	DEPTO TIPO A	71.99		1
1003	173	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1004	174	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1005	175	DEPTO TIPO A	71.99		1
1006	176	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1101	177	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 15	1
1102	178	DEPTO TIPO A	71.99		1
1103	179	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1104	180	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1105	181	DEPTO TIPO A	71.99		1
1106	182	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1201	183	DEPTO TIPO C2	164.12	NIVEL 16	1
1202	184	DEPTO TIPO B2	119.72		1
1203	185	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1204	186	DEPTO TIPO A	71.99		1
1205	187	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1301	188	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 17	1
1302	189	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1303	190	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1304	191	DEPTO TIPO A	71.99		1
1305	192	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1401	193	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 18	1
1402	194	DEPTO TIPO A	71.99		1
1403	195	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1404	196	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1405	197	DEPTO TIPO A	71.99		1
1406	198	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1501	199	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 19	1
1502	200	DEPTO TIPO A	71.99		1
1503	201	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1504	202	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1505	203	DEPTO TIPO A	71.99		1
1506	204	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1601	205	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 20	1
1602	206	DEPTO TIPO A	71.99		1
1603	207	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1604	208	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1605	209	DEPTO TIPO A	71.99		1
1606	210	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1701	211	DEPTO TIPO C2	164.12	NIVEL 21	1
1702	212	DEPTO TIPO B2	119.72		1
1703	213	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1704	214	DEPTO TIPO A	71.99		1
1705	215	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1801	216	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 22	1
1802	217	DEPTO TIPO B1	79.77		1

1803	218	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1804	219	DEPTO TIPO A	71.99		1
1805	220	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1901	221	DEPTO TIPO C1	99.93	NIVEL 23	1
1902	222	DEPTO TIPO A	71.99		1
1903	223	DEPTO TIPO B1	79.77		1
1904	224	DEPTO TIPO C1	99.93		1
1905	225	DEPTO TIPO A	71.99		1
1906	226	DEPTO TIPO B1	79.77		1
2001	227	DEPTO TIPO C	99.93	NIVEL 24	1
2002	228	DEPTO TIPO A	71.99		1
2003	229	DEPTO TIPO B1	79.77		1
2004	230	DEPTO TIPO C1	99.93		1
2005	231	DEPTO TIPO A	71.99		1
2006	232	DEPTO TIPO B1	79.77		1
2101	233	DEPTO TIPO D	132.03	NIVEL 25	1
2102	234	DEPTO TIPO E	134.27		1
2103	235	DEPTO TIPO D	132.03		1
2104	236	DEPTO TIPO E	134.21		1
2101	233	TERRAZA TIPO 1	17.84	NIVEL AZOTEA	-----
2102	234	TERRAZA TIPO 2	18.12		-----
2103	235	TERRAZA TIPO 1	17.84		-----
2104	236	TERRAZA TIPO 2	18.12		-----
ÁREAS PRIVATIVAS TORRES B			10,571.15		118

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2.	ÁREA LIBRE M2.	TOTAL, M2.
ESCALERAS	1097.11	-	1097.11
ELEVADORES	32.50	-	32.50
PASILLOS	1951.65	47.22	1998.87
ACCESO VEHICULAR	209.32	-	209.32
ACCESO PEATONAL	70.92	-	70.92
CASETA DE VIGILANCIA	12.25	-	12.25
RAMPA VEHICULAR	1251.33	-	1251.33
ESTACIONAMIENTO VISITAS	555.40	-	555.40
CIRCULACIÓN VEHICULAR	3663.20	-	3663.20
ÁREA RECREATIVA DE USO COMÚN A.R.U.C.			
COWORKING	151.61	-	
SALÓN DE EVENTOS	59.25	-	
LUDOTECA	74.29	-	
SALA DE ADOLESCENTES	76.19	-	
SALA DE ADULTOS	59.74	-	
BAÑOS, BODEGA Y VESTÍBULO	108.68	-	
GIMNASIO EXTERIOR	47.42	-	
GIMNASIO INTERIOR	66.92	-	
SALA DE YOGA	58.22	-	
SALA DE SPINNING	36.62	-	
ALBERCA	208.96	-	
BAÑOS, REGADERAS Y VESTÍBULO	111.62	-	

PISTA PARA CORRER	-	401.42	
TOTAL DE A.R.U.C.	1059.53	401.42	1460.95
SERVICIOS	993.23	306.78	1300.01
A.V.R.U.C.	-	2072.82	2072.82
TOTAL DE ÁREAS COMUNES	10896.44	2828.24	13724.68

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO

CONCEPTO	SUPERFICIE M ²
Superficie Total del Lote	3,377.98
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	25,258.90
Superficie Total de Áreas Privativas Libres	1,874.22
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	10,896.44
Superficie Total de Áreas Comunes Libres	2,387.05
Superficie Total del Condominio	43794.59
Total Cajones Privativos	332
Total de Cajones de Visitas	41

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$ 340,618.80 (Trescientos cuarenta mil seiscientos dieciocho pesos 80/100 m.n.), por el concepto de autorización de 236 viviendas (áreas privativas), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- I. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo no mayor de treinta días a partir de su notificación, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso B) deberá protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".
- III. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto, deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las autoridades gubernamentales competentes:

- 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.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

Las obras de urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, por medio de acta circunstanciada, por el Titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

- IV. Que con fundamento en el artículo 115 fracción VI numeral C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en su caso, transmitir a título gratuito al Estado y al municipio la propiedad de las áreas de donación para equipamiento urbano, que se establecen a continuación.

Por tratarse de un condominio habitacional vertical para 236 **viviendas** deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el cual refiere que se deberá otorgar áreas de donación y construir equipamiento urbano en condominios de treinta o más viviendas conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano de conformidad al artículo 5.38 fracción X, inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y a lo señalado en los artículos 50, fracción V, inciso E), VI inciso C), 57, 58, 59, 60, 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; por lo que las áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento correspondientes al desarrollo serán:

A) ÁREAS DE DONACIÓN.

De conformidad con lo previsto por el artículo 50 fracción V, inciso D) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Municipio de Tlalnepantla de Baz**, Estado de México, un área equivalente a 4,012.00 m² (CUATRO MIL DOCE METROS CUADRADOS), que corresponde por las 236 viviendas previstas, que será destinada para **equipamiento urbano municipal**, en el lugar que indique el Municipio de Tlalnepantla de Baz y dentro de éste, con aprobación de esta dependencia, en terrenos con superficie y servicios similares a los establecidos en el presente acuerdo de autorización del condominio.

Así mismo con lo previsto por el artículo 50 fracción VI, inciso B) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Gobierno del Estado de México**, un área

equivalente a 708.00 m² (SETECIENTOS OCHO METROS CUADRADOS), por las 236 viviendas previstas, que será destinada para **equipamiento urbano regional**.

ÁREAS DE DONACIÓN			
ÁREA DE DONACIÓN DE LOTE HABITACIONAL	NÚMERO DE VIVIENDAS	POR LOTE PREVISTO	TOTAL
MUNICIPAL	236	17.00m ² .	4,012.00 m ² .
ESTATAL	236	3.00m ² .	708.00 m ² .

Con base al artículo 115 fracción VI, inciso C) y D), del Reglamento citado, se deberá transmitir a título gratuito al Estado y al municipio la propiedad de las áreas de donación para equipamiento urbano y formalizar la entrega de áreas de donación al Estado o al Municipio con la firma del contrato correspondiente, dentro de los noventa días siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

- V. De conformidad con los artículos 62 fracción IV y 115 fracción VI, inciso E), deberá llevar a cabo las siguientes obras de equipamiento urbano, correspondiente a 236 viviendas previstas, las cuales son:

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL

COSTO DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (C/1000 VIV)	UNIDAD	OBLIGACIÓN EQUIVALENTE	COSTO DIRECTO
Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción.	Aula	0.944 aulas	\$856,378.022
Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción.	Aula	3.776 aulas	\$3,210,347.961
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie.	M ²	944.00 M ²	\$529,991.899
Zona deportiva	M ²	1,132.80 M ²	\$ 731,106.45
Juegos infantiles.	M ²	755.20 M ²	\$487,404.30
TOTAL			\$5,815,228.640

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL

COSTO DE EQUIPAMIENTO REGIONAL (C/1000 VIV)	UNIDAD	OBLIGACIÓN EQUIVALENTE	COSTO DIRECTO
Obra de Equipamiento Urbano Regional en 250.00 m ² de construcción;	M ² .	59.00 M ² .	\$425,278.964
TOTAL			\$425,278.964

- VI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) 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.
- VII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.

- VIII.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro del plazo de nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- IX.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, para iniciar la venta de áreas privativas respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- X.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.
- XI.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) no se podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- XII.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N) deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización.
- XIII.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P) deberá garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras al momento de su entrega recepción.

TERCERO. Con base en lo establecido en el artículo 55 Fracción VII, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá presentar ante esta autoridad la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes de las obras de urbanización.

CUARTO. Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso P) 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, 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 \$ 7,187,833.92 (Siete millones ciento ochenta y siete mil ochocientos treinta y tres pesos 92/100 M.N.).

QUINTO. De acuerdo a lo establecido en los artículos 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$ 143,756.67 (ciento cuarenta y tres mil setecientos cincuenta y seis pesos 67/100 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 y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$ 7,187,833.92 (Siete millones ciento ochenta y siete mil ochocientos treinta y tres pesos 92/100 M.N.).

SEXTO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del municipio de Tlalnepantla de Baz, una fianza y/o garantía hipotecaria para garantizar los defectos o vicios ocultos que llegaren a presentar las obras, 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 establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

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

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

NOVENO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

DÉCIMO. La Ciudadana Susana Fernández Orvañanos, representante legal de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver y/o Gil García Sánchez en su carácter de Fideicomitente del Fideicomiso Actinver, F/4841, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y cualquier otra disposición jurídica aplicable.

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

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

DÉCIMO TERCERO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional tipo medio, denominado "Almera House", ubicado en Avenida del Cristo, número 57, colonia Xocoyahualco, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 fracción I y 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.

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

Autoriza
Arquitecto Pedro Dávila Realzola
Director Regional Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.

Validó
Andrés Prudencio Guerrero
Residente Local Tlalnepantla.- Rúbrica.

Dictaminó y Elaboró
Jaime Bucio Garduño.- Rúbrica.
Dictaminador

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla.
PDR/APG/jbg