

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA***Al margen Escudo del Estado de México.***

22400105060000T/002067/2021

Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a 15 DIC. 2021

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO

Alberto Rojas Barbachano, Paola Rojas Hinojosa, Emilio Achar Nakash, Natalia Fernández Del Castillo Kanahuati Calle Hacienda de Ávila No. 13, y Cerrada de los Océanos, Polígono Santa Teresa, Ejido de Tultitlan, Colonia Atlanta, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
Tel: 5520679563

P r e s e n t e

En atención a la solicitud de fecha veintinueve de noviembre del dos mil veintiuno, para llevar a cabo un Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Medio con 28 áreas privativas para 28 viviendas, en el predio localizado en Calle Hacienda de Ávila No. 13, y Cerrada de los Océanos, Colonia Atlanta, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con una superficie de 5,558.86 M².

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracción XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.37, 5.38 fracción IX, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México; Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Cuautitlán Izcalli, y 1, 2, 3 fracción VI y VII, 13 fracción II y III, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción VIII y 18 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, el ocho de abril del dos mil quince y cuatro de agosto del dos mil diecisiete y 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 veintinueve de septiembre de dos mil veinte y.

C o n s i d e r a n d o

- I) Que ha dado cumplimiento a los requisitos señalados en el artículo 109 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, según consta en el expediente formado al efecto en esta unidad administrativa.
- II) Que acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización, mediante Escritura número 59,649 (cincuenta y nueve mil seiscientos cuarenta y nueve) de fecha veintinueve de enero del dos mil veinte, pasada ante la Lic. Paloma Villalba Ortiz, Titular de la Notaría No. 64 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral con el Folio Real Electrónico número 00392346 de fecha veintinueve de abril del dos mil veinte, así como con el certificado de libertad o existencia de gravámenes con Folio Real Electrónico número 00392346 de fecha veinticinco de agosto del dos mil veintiuno, donde reporta los siguientes gravámenes y/o limitantes.

Acto: Aviso Preventivo

Fecha de inscripción: 2021-03-19 14:40: 02.228

Ante la fe del Notario Público Lic. Hugo Javier Castañeda Santana número 26 del Estado de México se anota el presente aviso preventivo para el acto régimen de propiedad en condominio. Adquiriente(s): Paola Rojas Hinojosa, Emilio Achar Nakash, Alberto Rojas Barbachano y Natalia Fernández del Castillo Kanahuati calificador: CLG automatizado del IFREM fecha de inscripción: 19/03/2021 (sic).

No se corre la anotación de aviso preventivo.

- III) Presenta Instrumento número 19,042 (Diecinueve mil cuarenta y dos) de fecha tres de diciembre del dos mil veintidós, el cual contiene Poder General Limitado para pleitos y cobranzas, que otorgan los señores Paola Rojas Hinojosa, Emilio Achar Nakash, Alberto Rojas Barbachano, y Natalia Fernández del Castillo Kanahuati, a favor del C. Oscar Zepeda Zúñiga.
- IV) El C. Oscar Zepeda Zúñiga, acredita su personalidad con Credencial para Votar, con Clave de Elector No. IDMEX 1717919973, emitida por el Instituto Nacional Electoral.
- El C. Emilio Achar Nakash, acredita su personalidad con Credencial para Votar, con Clave de Elector No. IDMEX 1131453802, emitida por el Instituto Federal Electoral.
- La C. Paola Rojas Hinojosa, acredita su personalidad con Cédula profesional, emitida por Secretaría de Educación Pública, con número 3839397 de fecha veintitrés de abril del dos mil tres.
- El C. Alberto Rojas Barbachano, acredita su personalidad con Credencial para Votar, con Clave de Elector No. IDMEX 1850814685, emitida por el Instituto Nacional Electoral.
- La C. Natalia Fernández del Castillo Kanahuati, acredita su personalidad con Credencial para Votar, con Clave de Elector No. 3775129374343, emitida por el Instituto Federal Electoral.
- V) Que con base al artículo 5.3 fracción XIII y XV del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se entenderá como:
- XIII. - Condominio: A la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad espacial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las obras de infraestructura primaria en su caso, así como la imagen urbana de un predio o lote.
- XV. – Condominio Horizontal: A la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, edificaciones e instalaciones de uso general.
- VI) Que cuenta con Autorización de Licencia de Uso de Suelo No. DGDM-DDU-DUS-235/2021, de fecha veintisiete de mayo del dos mil veintiuno, emitida por el C. Luis Fernando González, Titular de la Dirección General de Desarrollo Metropolitano, misma que autoriza 28 viviendas.
- VII) Que cuenta con Alineamiento número Oficial No. AC-0919, de fecha veintiuno de julio del dos mil veinte, emitido por el C. Luis Fernando González, Titular de la Dirección General de Desarrollo Metropolitano del Municipio de Cuautitlán Izcalli, en el que no se representan restricciones Municipales, Estatales y Federales.
- VIII) Que cuenta con el plano de distribución de áreas del condominio en original y medio magnético, con coordenadas UTM.
- IX) Presenta oficio de factibilidad de suministro de energía eléctrica, número PLIN-SYA-ZCTT-003/2020 de fecha diez de enero del dos mil veinte, así como Bases de Diseño Proyecto eléctrico número PLN-SYA-ZCTF de fecha diez de enero de dos mil veinte, emitido por el Jefe de Oficina de atención a solicitudes y aportaciones Zona Cuautitlán de la Comisión Federal de Electricidad.
- X) Que presenta Factibilidad de Servicios Hidrosanitarios para 28 viviendas, con número de oficio OIOPDM/DG/677/2020 de fecha treinta de junio del dos mil veinte, para veintiocho viviendas emitido por parte el C. Carlos Alberto Maturano Valle, Encargado del Despacho de la Dirección General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Cuautitlán Izcalli, denominado "Operagua Izcalli", O.P.D.M.
- XI) Que presenta convenio para la conexión de los servicios hidrosanitarios de fecha doce de octubre de dos mil veintiuno, que celebran por una parte los CC. Alberto Rojas Barbachano, Paola Rojas Hinojosa, Emilio Achar Nakash, Natalia Fernández del Castillo Kanahuati, representados por el C. Oscar Zepeda Zúñiga y por otra parte el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, representado para este acto por el C. Salvador Reyes Flores, en su carácter de Director General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Cuautitlán Izcalli, denominado "Operagua Izcalli", O.P.D.M., en el cual declaran que se necesitan las siguientes adecuaciones:

Conexión de agua potable hincado de tubería de 6" y toma de 1" y conexiones de descarga de drenaje sanitario hincado de tubería de 12", para la parcela 149 Z1 P 6/6 A, Polígono Santa Teresa, Colonia Atlanta (Ejido de Tultitlán y sus Barrios)

Objetivo:

Realizar las obras para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje en cumplimiento, especificaciones establecidas por la Comisión Nacional del Agua y el "Operagua Izcalli", cumplimiento del oficio: OIOPDM/DG/667/2020, (Factibilidad de Servicios Hidrosanitarios).

Propuesta técnica para la introducción de los servicios se consideró la siguiente propuesta técnica de solución.

Agua Potable:

Construcción de 180 metros lineales de tubería PVC RD-26 de 1", incluyendo: trazo rupturas y reposición de pavimento, excavación, rellenos compactados de tepetate, plantilla de tezontle, construcción de cajas de operación de válvulas, acarreo de materiales producto de excavación hasta el tiro y limpieza general de las obras, así como la perforación direccional horizontal para instalar tubería de acero al carbón de 6" de diámetro de 0.00 a 1.00 ml de profundidad para cruce con Avenida de los Océanos, incluye flete de equipo, maniobras, maquinaria, personal, ventanas de entradas y solidable la tubería de 1.20 m por 2.50 m X 4.00 m de profundidad, todo lo necesario para su correcta ejecución.

Caja de operación de válvulas, ubicada en la intersección en la Avenida de los Océanos.

Para llevar a cabo la obra antes descrita los propietarios se obligan a lo siguiente:

1. Proyecto ejecutivo, incluyendo todas las ingenierías y diseños de detalle.
2. Construcción y ejecución del proyecto ejecutivo incluyendo todas las obras descritas, desfuegos, pago de agua producto de desfuegos de líneas de conducción, interconexiones, válvulas de los dos sitios de intersección y dos cajas de operación de válvulas.
3. Entrega de las obras de "Operagua Izcalli", la cual deberá encontrarse operando por la normatividad antes mencionada.

Drenaje Sanitario:

Construcción de cinco metros lineales de tubería PVC SR-25 de 12" de diámetro, incluyendo: trazo, rupturas y reposiciones de pavimentos, excavación, rellenos compactados de tepetate, plantilla de tezontle, acarreo de materiales producto de excavación hasta el tiro y limpieza general de las obras, incluyendo flete del equipo, maniobras, maquinaria, personal y todo lo necesario para su correcta ejecución.

Conexión de descarga a pozo de visita ubicado en la Cerrada de los Océanos.

Para llevar a cabo la obra antes descrita, los copropietarios se obligan a lo siguiente:

1. Proyecto ejecutivo, incluyendo todas las ingenierías y diseños de detalle.
2. Construcción y ejecución del proyecto ejecutivo, incluyendo todas las obras descritas e interconexión a pozo de visita más cercano.
3. Entrega de las obras ante "Operagua Izcalli", la cual deberá encontrarse operando por la normatividad antes mencionada.

En dicho convenio se estableció la vigencia del presente instrumento legal, el cual iniciará el día de su firma y concluye en la fecha en que se entreguen los trabajos, en los términos precisados en la cláusula primera del presente instrumento.

Por lo que una vez analizado lo anterior, y previo acuerdo con la Directora General de Operación y Control Urbano, se emite el siguiente:

A c u e r d o

Primero. - Se autoriza al C. Alberto Rojas Barbachano y Copropietarios., el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Medio, con 28 áreas privativas para 28 viviendas, en el predio ubicado en Calle Hacienda de Ávila No. 13, y Cerrada de los Océanos, Colonia Atlanta, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, conforme al cuadro siguiente:

CUADRO DE AREAS

Áreas Privativas	Superficie en M ²	Área Privativa Estacionamiento M ²	Área Privativa Total	No. De Viviendas
1	115.99	1A, 1B 24.00	139.99	1
2	115.37	2A, 2B 24.00	139.37	1
3	114.60	3A, 3B 24.00	138.60	1
4	111.60	4A, 4B 24.00	135.60	1
5	113.83	5A, 5B 24.00	137.83	1
6	111.60	6A, 6B 24.00	135.60	1
7	113.06	7A, 7B 24.00	137.06	1
8	111.60	8A, 8B 24.00	135.60	1
9	109.26	9A, 9B 24.00	133.26	1
10	111.60	10A, 10B 24.00	135.60	1
11	108.53	11A, 11B 24.00	132.53	1
12	11.60	12A, 12B 24.00	135.60	1
13	107.80	13A, 13B 24.00	131.80	1
14	111.60	14A, 14B 24.00	135.60	1
15	107.07	15A, 15B 24.00	131.07	1
16	111.60	16A, 16B 24.00	135.60	1
17	106.34	17A, 17B 24.00	130.34	1
18	111.60	18A, 18B 24.00	135.60	1
19	105.61	19A, 19B 24.00	129.61	1
20	111.60	20A, 20B 24.00	135.60	1
21	104.89	21A, 21B 24.00	128.89	1
22	111.60	22A, 22B 24.00	135.60	1
23	104.16	23A, 23B 24.00	128.16	1
24	111.60	24A, 24B 24.00	135.60	1
25	103.43	25A, 25B 24.00	127.43	1
26	98.83	26A, 26B 24.00	122.83	1
27	179.13	27A, 27B, 27C, 27D 48.00	227.13	1
28	100.78	28A, 28B 24.00	124.78	1
TOTAL	3,136.28	696.00	3,832.28	28

Áreas Comunes	
Área Verde Recreativa de uso Común (AVRUC)	431.78 M ²
Circulación Peatonal (banqueta)	231.49 M ²
Estacionamiento Visitas (28 cajones)	345.09 M ²
Servicios (Contenedor de Basura y Servicios)	32.75 M ²
Caseta	6.00 M ²
Vialidad Interior	679.47 M ²
Total	1,726.58 M ²

Resumen de Áreas	
ÁREAS PRIVATIVAS	3,832.28 M ²
ÁREAS COMUNES	1,726.58 M ²
TOTAL	5,558.86 M ²

Segundo. - El plano anexo autorizado, forma parte integral de la presente autorización.

Tercero. - Las áreas privativas resultantes de la presente autorización se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

Normas de Ocupación del Suelo Con Base a la Licencia de Uso de Suelo No. DGDM-DDU-DUS-235/2021 de fecha 27 de mayo del 2021.	
Plan Municipal De Desarrollo Urbano	De Cuautitlán Izcalli
Zona:	Habitacional
Clave:	H-200-A
Uso(s) Del Suelo:	Habitacional Plurifamiliar
Número Máximo de Viviendas:	28
Coeficiente de Ocupación del Suelo:	70 % la superficie del predio.
Coeficiente de Utilización del Suelo:	2.1 veces la superficie del predio.
Superficie Mínima Libre de Construcción:	30 % de la superficie del predio.
Altura Máxima: Sobre el Nivel de:	3 Niveles con 9.00 Metros a partir del nivel de banquetas.
Cajones de Estacionamiento Para Visitas:	Un cajón para visitas por cada cuatro viviendas.
El Área Privativa para Condominios de Tipo Habitacional Medio Deberá Tener Una Superficie de:	90 m ² con un frente mínimo de 6.00 metros

Cuarto. - De conformidad con el artículo 5.50 del Código Administrativo del Estado de México, los condominios de treinta o menos viviendas, No deberán ceder áreas de donación ni construir equipamiento urbano.

Quinto. - De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México 109, 110 y 112 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se otorga un plazo de doce meses contados a partir del inicio de la autorización de las obras de urbanización al interior del condominio, de acuerdo a los proyectos ejecutivos aprobados por las autoridades competentes y que comprenderán:

- I. Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- II. Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, según corresponda.
- III. Red de distribución de energía eléctrica.
- IV. Red de alumbrado y sistema de ahorro.
- V. Guarniciones y banquetas.
- VI. Pavimento en arroyo de calles, y en su caso, en estacionamientos y andadores
- VII. Jardinería y forestación.
- VIII. Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- IX. Señalamiento vial.

Para el caso de desarrollos de tipo medio, residencial y residencial alto las instalaciones deberán ser ocultas.

Con base al artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización al interior del condominio deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de 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 correspondiente. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedado sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

Sexto. - Asimismo, previo al inicio de obras de urbanización e infraestructura, deberá presentar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas debidamente aprobadas por las autoridades competentes.

Séptimo. - Con base al artículo 114 fracción VI las obligaciones que adquiere el titular son:

- A) Protocolizar la autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo término a la Secretaría.

- B) Cubrir los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización;
- C) Publicar la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo de treinta días a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo plazo.

Octavo. - Con base al artículo 119 fracción I y V, deberá garantizar la construcción de las obras de urbanización del presente acuerdo de autorización, mediante Fianza o Garantía Hipotecaria; Garantía que deberá constituir a favor del Gobierno del Estado de México, por un monto equivalente al cien por ciento del presupuesto a costo directo de las obras por realizar \$ 1,170,938.89 (Un Millón Ciento Setenta Mil Novecientos Treinta y Ocho Pesos 89/100 Moneda Nacional.) y acreditar esta previo a la autorización del inicio de obras.

Noveno. - Que deberá cubrir los derechos que se generaron por la Autorización del Condominio Habitacional Horizontal de Tipo Medio para veintiocho áreas privativas con una vivienda cada una por la cantidad de \$ 37,640.40 (Treinta y Siete Mil Seiscientos Cuarenta Pesos 40/100 Moneda Nacional.), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, así como en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 7 de enero del 2021 por el que se reforman diversos ordenamientos del Estado de México en materia de desindexación del Salario Mínimo en la entidad, una vez que acredite el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia una copia simple que haga prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente Autorización.

Décimo.- Que de igual forma deberá pagar los derechos por concepto de supervisión de obras, por un importe de \$ 23,418.78 (Veintitrés Mil Cuatrocientos Dieciocho Pesos 78/100 Moneda Nacional.) que equivale al 2% del costo total de la urbanización, de acuerdo a lo establecido por el artículo 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México.

Décimo

Primero. - De conformidad con el artículo 5.38 fracción IX, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y artículo 109 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México no podrá incrementar la superficie enajenable ni excederse en el número de lotes, viviendas o usos aprobados.

Décimo

Segundo. - 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 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, así como lo señalado en el artículo 189 del Código Penal del Estado de México.

Décimo

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

Décimo

Cuarto. - La fecha límite para la inscripción en el Instituto de la Función Registral de la presente autorización de Condominio y su respectivo plano, comenzará a sufrir efectos a partir de la fecha de notificación del presente curso; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracción I y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

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

C. c. p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. Anabel Dávila Salas, Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra
Lic. David Cavazos Castro, Jefe de la Unidad del Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano.
Residencia Local Cuautitlán Izcalli.
Expediente No. DRVMZNO/RLCI/030/2021
Archivo-minutario.
PDR/aabc.