

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

22400105060000T/DRVMZNO/000845/2022

Tlalnepantla de Baz, México, a

23 MAYO 2022

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HABITACIONAL MIXTO, TIPO MEDIO**Ciudadanos****Julio Cesar Velázquez Lara,
Eduardo Rafael Velázquez Lara y
Octavio Morales Casillas.****Calle Domingo de Ramos número 13, Colonia Calacoaya, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.****Tel. 55-1451-1323****Correo electrónico: pilar@quattrolyp.com.****P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud ingresada el seis de mayo de dos mil veintidós, y a su escrito recibido en la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza, así como al acuerdo preventivo número 22400105060000T/DRVMZNO/000750/2022 de fecha 11 de mayo de 2022 y notificado el trece de mayo del mismo año, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Mixto (vertical y horizontal), Tipo Medio, para desarrollar cincuenta y nueve áreas privativas en el predio localizado en Calle Domingo de Ramos número trece, lote B, Colonia Calacoaya, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número de expediente asignado DRVMZNO/RLT/OAATI/014/2022 y con una superficie total de 11,254.24 metros cuadrados.

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, 114, 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 presenta petición formato único de solicitud de Condominio Habitacional Mixto (Horizontal y Vertical) de Tipo Medio, para desarrollar 59 viviendas (36 departamentos en tres torres: 12 departamentos por torre y 23 viviendas unifamiliares), denominado "**Residencial Bosques de Calacoaya**", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que los ciudadanos Julio Cesar Velázquez Lara, Eduardo Rafael Velázquez Lara y Octavio Morales Casillas, acreditan la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número treinta y cinco mil doscientos veintidós (35,222), de fecha once de abril de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Heriberto Castillo Villanueva, notario público número sesenta y nueve de la Ciudad de México, México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00165519, número de trámite 521709, de fecha cinco de septiembre del dos mil dieciocho.
- III. Que los Ciudadanos: Julio Cesar Velázquez Lara, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con número 2806083159901, vigente hasta el año 2023, Eduardo Rafael Velázquez Lara, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número

IDMEX2114856007, vigente hasta el año 2031, y Octavio Morales Casillas, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX1603970251, vigente hasta el año 2027, respectivamente como copropietarios del predio.

- IV. Que presenta Evaluación de Impacto Estatal, para el proyecto de condominio denominado “Residencial Bosques de Calacoaya”, municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, número de evaluación 013-15-06021-COIME-2021, número de folio 06021, de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, para la Construcción de un Condominio Horizontal y Vertical Habitacional Tipo Medio para 59 viviendas en (36 departamentos en tres torres: 12 departamentos por torre y 23 viviendas unifamiliares), expedido por la Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, Licenciada Yuleth Karime Orozco Acosta, la cual comprende las siguientes Evaluaciones Técnicas de impacto en materia:
- Urbana N° de oficio 22400101L/004724/2021 de fecha cinco de noviembre de dos mil veintiuno, (con condicionantes);
 - Agua, N° de oficio 219C0110000000/FAC/079/2021 de fecha veinte de octubre de dos mil veintiuno, (con condicionantes);
 - Vial N° de oficio 22000001A/2343/2021 de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, (con condicionantes);
 - Ambiental N° de oficio 22100007L/DGOIA/RESOL/309/2021 de fecha nueve de junio del año dos mil veintiuno, (con condicionantes) y 22100007L/DGOIA/OF/2148/2021 de fecha veintisiete de octubre del año dos mil veintiuno, (con condicionantes);
 - Protección Civil Ambiental N° de oficio 20505000L/2642/2021 de fecha doce de mayo del año dos mil veintiuno, (con condicionantes) y N° de oficio 20506000L/7074/2021 de fecha veintinueve de octubre del año dos mil veintiuno, (con condicionantes).
- V. Que la Dirección General de Operación Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, mediante oficio número 22400101L/004724/2021 de fecha cinco de noviembre del año dos mil veintiuno, emitió la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana Procedente.
- VI. Que la Dirección General de Vialidad del Estado de México, mediante oficio número 21300010A/2343/2021 de fecha quince de octubre del dos mil veintiuno, emitió la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial, para el desarrollo pretendido, con condicionantes.
- VII. Que mediante oficio número 20505000L/2642/2021 de fecha doce de mayo del año dos mil veintiuno, la Coordinación General de Protección Civil del Estado de México, determino procedente el proyecto en materia de protección civil, con condicionantes.
- VIII. Que mediante oficio número 20500600L/7074/2021 de fecha veintinueve de octubre del año dos mil veintiuno, la Coordinación General de Protección y Gestión Integral del Riesgo del Estado de México, determino dar por acreditado el total cumplimiento de las condicionantes requeridas en el oficio número 20505000L/2642/2021 de fecha doce de mayo del año dos mil veintiuno, **así mismo se requiere la presentación de la memoria técnica descriptiva del método de estabilización para la contención del talud existente debidamente soportado mediante los estudios de mecánica de suelos y riesgo geológico elaborados para este proyecto.**
- IX. Que presenta factibilidad del suministro de energía eléctrica al proyecto de condominio pretendido, mediante el oficio número PLN-SYA/0000206/2021, de fecha quince de julio del año dos mil veintiuno, a través de la oficina de la División de Distribución Valle de México Norte, Zona de Distribución Atizapán Departamento de Planeación, con condicionantes.
- X. Que acredita la Factibilidad de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza, según se acredita con oficio número CF/DF/S007/2021 de fecha veintisiete de julio de dos mil veintiuno, en el cual se señala Actualización de Dictamen Favorable de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado.
- XI. Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso de Suelo para el lote B, manzana s/n, de la colonia Calacoaya del Municipio de Atizapán de Zaragoza, con número LUS-413-2022, de fecha del veinticinco de marzo de dos mil veintidós, con las siguientes normas para para el aprovechamiento del predio.

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atizapán de Zaragoza
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar
Superficie máxima de ocupación del suelo:	70 % de la superficie del predio
Superficie mínima libre de construcción:	30 % de la superficie del predio.
Superficie máxima de construcción permitida;	11,522.59 metros cuadrados.
Altura máxima:	5.00 niveles o 15.00 metros a partir del nivel de desplante.
Cajones de Estacionamiento:	Por vivienda: hasta 65 m² (2 cajones). de 66 a 200 m² (2 cajones) de 201 a 400 m² (3 cajones) y después de 401 m² (4 cajones) y 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas previstas.

- XII.** Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número CANO/00413/2022, de fecha veintinueve de abril de dos mil veintidós, en donde se contemplan restricciones de construcción de 2.00 metros al frente del predio por calle Domingo de Ramos, sección de calle prevista a 12.00 metros.
- XIII.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Tlalnepantla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el Lote B, con el folio real electrónico 00165519, trámite número 724819, de fecha ocho de abril de dos mil veintidós en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio.
- XIV.** Que presentó el Plano en medio digital e impreso el cual forma parte integral de la presente autorización, así como plano topográfico georreferenciado en coordenadas UTM, del predio que nos ocupa.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, 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 los ciudadanos Julio Cesar Velázquez Lara, Eduardo Rafael Velázquez Lara y Octavio Morales Casillas, el **Condominio Habitacional Mixto (vertical y horizontal), Tipo Medio, denominado “Residencial Bosques de Calacoaya”**, para que en el predio con superficie de 11,254.24 metros cuadrados (Once mil doscientos cincuenta y cuatro metros veinticuatro decímetros cuadrados), ubicado en la Calle Domingo de Ramos número 13, lote B, colonia Calacoaya, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con 59 áreas privativas (36 departamentos en tres torres: 12 departamentos por torre y 23 viviendas unifamiliares), conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

AREAS PRIVATIVAS											
TORRE	NIVEL	DEPTO	CONSTRUCCION				AREA LIBRE		VIVIENDAS	CAJONES	
			M2 SUPERFICIE PRIVATIVA	BALCÓN PRIVATIVO	AZOTEA / ROOF GARDEN CONSTRUIDO	TOTAL M2 CONSTRUCCION	AREA ABIERTA PRIVATIVA	AZOTEA / ROOF GARDEN ABIERTO			
TORRE 1	SÓTANO	SÓTANO	288.52	--	--	288.52	--	--	--	26 CAJONES PRIVATIVOS	
	PLANTA BAJA	101	116.29	4.69	--	120.98	59.76	--	1	--	
		102	116.29	14.98	--	131.27	37.24	--	1	--	
		103	116.29	4.69	--	120.98	65.22	--	1	--	
	PRIMER NIVEL	201	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
		202	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
		203	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
	SEGUNDO NIVEL	301	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
		302	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
		303	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
	TERCER NIVEL	401	116.29	--	2.91	119.20	--	101.17	1	--	
		402	116.29	--	2.91	119.20	--	101.56	1	--	
		403	116.29	--	2.91	119.20	--	101.17	1	--	
				1,684.00	52.50	8.73	1,745.23	162.22	303.90	12	

ÁREAS PRIVATIVAS											
TORRE	NIVEL	DEPTO	CONSTRUCCION				AREA LIBRE		VIVIENDAS	CAJONES	
			M2 SUPERFICIE PRIVATIVA	BALCÓN PRIVATIVO	AZOTEA / ROOF GARDEN CONSTRUIDO	TOTAL M2 CONSTRUCCION	AREA ABIERTA PRIVATIVA	AZOTEA / ROOF GARDEN ABIERTO			
TORRE 2	SÓTANO	SÓTANO	288.52	--	--	288.52	--	--	--	26 CAJONES PRIVATIVOS	
	PLANTA BAJA	101	116.29	4.69	--	120.98	60.23	--	1	--	
		102	116.29	14.98	--	131.27	27.30	--	1	--	
		103	116.29	4.69	--	120.98	58.03	--	1	--	
	PRIMER NIVEL	201	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
		202	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
		203	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
	SEGUNDO NIVEL	301	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
		302	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
		303	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
	TERCER NIVEL	401	116.29	--	2.91	119.20	--	101.17	1	--	
		402	116.29	--	2.91	119.20	--	101.56	1	--	
		403	116.29	--	2.91	119.20	--	101.17	1	--	
				1,684.00	52.50	8.73	1,745.23	145.56	303.90	12	

ÁREAS PRIVATIVAS											
TORRE	NIVEL	DEPTO	CONSTRUCCION				AREA LIBRE		VIVIENDAS	CAJONES	
			M2 SUPERFICIE PRIVATIVA	BALCÓN PRIVATIVO	AZOTEA / ROOF GARDEN CONSTRUIDO	TOTAL M2 CONSTRUCCION	AREA ABIERTA PRIVATIVA	AZOTEA / ROOF GARDEN ABIERTO			
TORRE 3	SÓTANO	SÓTANO	288.52	--	--	288.52	--	--	--	26 CAJONES PRIVATIVOS	
	PLANTA BAJA	101	116.29	4.69	--	120.98	79.02	--	1	--	
		102	116.29	14.98	--	131.27	43.95	--	1	--	
		103	116.29	4.69	--	120.98	75.22	--	1	--	
	PRIMER NIVEL	201	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
		202	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
		203	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
	SEGUNDO NIVEL	301	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
		302	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
		303	116.29	4.69	--	120.98	--	--	1	--	
	TERCER NIVEL	401	116.29	--	2.91	119.20	--	101.17	1	--	
		402	116.29	--	2.91	119.20	--	101.56	1	--	
		403	116.29	--	2.91	119.20	--	101.17	1	--	
				1,684.00	52.50	8.73	1,745.23	198.19	303.90	12	

ÁREAS PRIVATIVAS VIVIENDA UNIFAMILIAR										
VIVIENDA	LOTE	SUPERFICIE DEL LOTE	PLANTA BAJA	PLANTA ALTA	AZOTEA / ROOF GARDEN	TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	TERRAZA	ROOF GARDEN ABIERTO	CAJONES
1	1	241.68	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
2	2	168.00	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
3	3	162.38	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
4	4	162.80	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
5	5	156.73	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
6	6	151.34	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
7	9	182.06	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
8	10	203.69	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
9	11	224.26	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
10	12	232.38	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
11	13	236.44	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
12	14	240.66	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
13	15	239.86	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
14	16	223.76	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
15	17	206.59	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
16	18	190.78	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
17	19	183.92	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
18	20	177.88	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
19	22	167.02	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
20	23	161.63	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
21	24	159.54	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
22	25	161.12	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
23	26	167.97	69.33	101.06	15.92	186.31	49.33	7.90	71.65	3
		4,402.49	1,594.59	2,324.38	366.16	4,285.13	1,134.59	181.70	1,647.95	69

ÁREAS COMÚNES TORRE 1				
TORRE		CONCEPTO	LIBRE	CONSTRUCCION
TORRE 1	SOTANO	CAJON DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	--	31.32
		CIRCULACIÓN VEHICULAR	55.60	356.03
	PLANTA BAJA	CIRCULACIONES, ESCALERA Y ELEVADOR	--	62.49
	PRIMER NIVEL	CIRCULACIONES, ESCALERA Y ELEVADOR	--	46.13
	SEGUNDO NIVEL	CIRCULACIONES, ESCALERA Y ELEVADOR	--	46.13
	TERCER NIVEL	CIRCULACIONES, ESCALERA Y ELEVADOR	--	46.13
	AZOTEA/ROOF GARDEN	CIRCULACIONES, ESCALERA Y ELEVADOR	48.80	18.10
		TINACOS, TANQUE DE GAS	45.90	--
TOTAL			150.30	606.33

ÁREAS COMÚNES TORRE 2				
TORRE		CONCEPTO	LIBRE	CONSTRUCCION
TORRE 2	SOTANO	CAJON DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	--	31.32
		CIRCULACIÓN VEHICULAR	57.60	356.03
	PLANTA BAJA	CIRCULACIONES, ESCALERA Y ELEVADOR	--	62.49
	PRIMER NIVEL	CIRCULACIONES, ESCALERA Y ELEVADOR	--	46.13
	SEGUNDO NIVEL	CIRCULACIONES, ESCALERA Y ELEVADOR	--	46.13
	TERCER NIVEL	CIRCULACIONES, ESCALERA Y ELEVADOR	--	46.13
	AZOTEA/ROOF GARDEN	CIRCULACIONES, ESCALERA Y ELEVADOR	48.80	18.10
		TINACOS Y TANQUE DE GAS	45.90	--
TOTAL			152.30	606.33

ÁREAS COMÚNES TORRE 3				
TORRE		CONCEPTO	LIBRE	CONSTRUCCION
TORRE 3	SOTANO	CAJON DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	--	31.32
		CIRCULACIÓN VEHICULAR	61.23	356.03
	PLANTA BAJA	CIRCULACIONES, ESCALERA Y ELEVADOR	--	62.49
	PRIMER NIVEL	CIRCULACIONES, ESCALERA Y ELEVADOR	--	46.13
	SEGUNDO NIVEL	CIRCULACIONES, ESCALERA Y ELEVADOR	--	46.13
	TERCER NIVEL	CIRCULACIONES, ESCALERA Y ELEVADOR	--	46.13
	AZOTEA/ROOF GARDEN	CIRCULACIONES, ESCALERA Y ELEVADOR	48.80	18.10
		TINACOS Y TANQUE DE GAS	45.90	--
TOTAL			155.93	606.33

ÁREAS COMÚNES GENERALES				
	CONCEPTO		LIBRE	CONSTRUCCIÓN
	SUPERFICIE DE AREA VERDE RECREATIVA DE USO CONDOMINAL (A.V.R.U.C.)		959.62	--
	SUPERFICIE DE AREA RECREATIVA DE USO CONDOMINAL (A.R.U.C.)		451.36	--
	VIALIDAD PRIVADA Y BANQUETAS		2,762.71	--
	AMENIDADES		265.41	120.00
	RESTRICCIÓN		78.73	--
	PLANTA DE TRATAMIENTO		52.47	--
	CONTENEDORES DE BASURA Y MEDIDORES		--	18.35
	CASETA Y BODEGA		--	22.71
	CASETA		--	18.32
	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS VIVIENDA HORIZONTAL		134.51	--
	TOTAL		4,704.81	179.38

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	LIBRE
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	11,254.24
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS CONDOMINIO	9,520.82
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS CONDOMINIO	1,998.37
SUBTOTAL	11,519.19
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS LIBRES CONDOMINIO	4,381.91
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES LIBRES CONDOMINIO	5,163.34
SUBTOTAL	9,545.25
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS HORIZONTALES	23
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS VERTICALES	36
TOTAL	59
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS VIVIENDA UNIFAMILIAR	69
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS VIVIENDA UNIFAMILIAR	10
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS VIVIENDA PLURIFAMILIAR	78
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS VIVIENDA PLURIFAMILIAR	9
TOTAL	166

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 \$ 85,154.70 (Ochenta y cinco mil ciento cincuenta y cuatro pesos 70/100 m.n.), por el concepto de autorización de 59 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.
- II. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso C) y 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código administrativo del Estado de México, el Titular deberá realizar la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término;
- III. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI inciso A) y 115 fracción VI inciso B) deberá protocolizar ante notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno". De lo cual deberá dar prueba de ello a esta Secretaría dentro del mismo término.
- IV. Que con fundamento en el artículo 5.50 del Código Administrativo del Estado de México y 110 del Reglamento del Libro, por tratarse de un condominio de 59 viviendas, serán aplicables los lineamientos que para los conjuntos urbanos establece el artículo 5.38 por lo que las obras de urbanización que correspondientes al condominio serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con fundamento en los artículos 110 114 fracción VI, inciso D) y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto y 5.38, fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar las siguientes obras de infraestructura y urbanización al interior del condominio, se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población, así como las siguientes obras de urbanización al interior del condominio;

- 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 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.

De acuerdo en el artículo 5.38 fracción X inciso d) del Código Administrativo del Estado de México se deberá presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que establezcan los respectivos acuerdos de autorización. De igual forma con fundamento en el artículo 55 fracción VII inciso b) deberá presentar los proyectos arquitectónicos de equipamiento urbano, así como la constancia de haberse presentado los proyectos de urbanización e infraestructura a la aprobación de las instituciones gubernamentales competentes, el cual no deberá ser mayor a noventa días contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización.

ÁREAS DE DONACIÓN.

Por tratarse de un condominio habitacional mixto (horizontal y vertical) para **59 viviendas** de tipo medio, 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, conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano del mismo tipo y modalidad en la proporción que corresponda, el área de donación destinada a equipamiento urbano, no formará parte del condominio, y deberá apegarse a las características indicadas en el artículo 57 del mismo reglamento en su caso.

ÁREAS DE DONACIÓN			
ÁREA DE DONACIÓN DE LOTE HABITACIONAL	NÚMERO DE VIVIENDAS	POR LOTE PREVISTO	TOTAL
MUNICIPAL	59	17.00m2.	1,003.00 m2.
ESTATAL	59	3.00m2.	177.00 m2.

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 Atizapán de Zaragoza**, Estado de México, a razón de **diecisiete metros cuadrados por vivienda**; un área equivalente a **1,003.00 m² (MIL TRES METROS CUADRADOS)**, que corresponde por las **59** viviendas previstas, que será destinada para **equipamiento urbano municipal**.

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**, a razón **tres metros cuadrados por vivienda** un área equivalente a **177.00 m² (CIENTO SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS)**, que será destinada para **equipamiento urbano regional**.

En su caso con fundamento en los artículos 58 párrafos cuarto y quinto y 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Secretaría determinará su localización dentro del territorio estatal para el caso de donaciones correspondientes al Estado o en el territorio municipal en donaciones a favor del Municipio. En este último caso, se deberá contar con la opinión favorable del municipio.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas, según corresponda.

La Secretaría, a solicitud expresa realizada por la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente en el municipio, dentro de los treinta días posteriores a que surta efectos la autorización del condominio, podrá autorizar que el titular cumpla la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

Con base en los artículos 5.38 fracción X inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en el artículo 60 y 115 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá transmitir a título gratuito al Estado o al Municipio, la propiedad de las áreas de donación mediante contrato celebrado entre el titular de la autorización y el Estado o el Municipio en su caso.

Con base en el artículo 55 fracción VII, inciso D); el cual señala que para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación se suscribirá, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría. Dicha obligación podrá cumplirse en los mismos plazos, por medio de depósito del valor económico de las áreas de donación al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, o a través de la ejecución de obra.

Con base en el artículo 55 fracción VII, inciso E) y 118 fracción IV numeral II inciso b) y c); **el Municipio** para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación, se suscribirá previo a que se constate en acta de supervisión el 75 % del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso infraestructura primaria, o en caso de ser requerido en los mismos plazos la aportación en numerario o la realización de obra pública al municipio.

Dichos contratos deberán inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México con el Donatario, de conformidad y dentro de los treinta días siguientes a su celebración. Realizada la Inscripción el donatario deberá exhibirla ante esta Secretaría y/o municipio en un plazo de cinco días contados a partir de que obtenga el certificado correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 60 párrafo primero del reglamento antes mencionado.

EQUIPAMIENTO URBANO

De conformidad con los artículos 5.38 fracción X y 5.50 del libro quinto del Código Administrativo del Estado de México y 62 fracción IV, 65 fracción II inciso d), 114 fracción VI, inciso D) numeral 2, y 115 fracción VI, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá llevar a cabo las siguientes obras de Equipamiento Urbano, correspondiente a **las 59 viviendas totales**, las cuales son:

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL				
COSTO DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (C/1000 VIV)	UNIDAD	M2	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	28.56 M ²	0.0236 aulas	\$214,094.50
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, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo. En conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación;	Aula	101.95 M ²	0.944 aulas	\$802,586.99
Jardín vecinal de 4,000.00 m ² de superficie;	M ²	236.00 M ²		\$132,497.97
Zona deportiva y juegos infantiles 8,000.00 m ² de superficie:				
4,800.00 m ² . Zona deportiva (60%).	M ²	283.20 M ²		\$182,776.61
3,200.00 m ² . Juegos infantiles (40%).	M ²	188.80 M ²		\$121,851.08
			TOTAL	\$1,453,807.16

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;	M2.	14.75 M2.	\$106,319.74	
		TOTAL	\$106,319.74	

Con fundamento en los artículos 114 fracción VI, inciso D) numeral 2 y 115 fracción VI inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá Construir las obras de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público;

De conformidad con lo previsto en los artículos 64 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México las obras de equipamiento urbano regional se determinarán por la Secretaría, de acuerdo con las necesidades de la respectiva zona o región establecidas en el plan respectivo, se construirán en las áreas de donación otorgadas al Estado para este efecto, dentro o fuera del conjunto urbano.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de realizar obras de **equipamiento urbano regional**, a través de la aportación en obra o en numerario, en la proporción que resulte para el **equipamiento urbano regional** necesario en el municipio, zona o región que se trate.

A fin de dar cumplimiento a la obligación de realizar obras de equipamiento urbano municipal, se deberá prever lo señalado en el artículo 68 fracción IV y 111 cuarto y quinto párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

De conformidad con el artículo 5.38 fracción X inciso d) y e) deberá Presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las obras equipamiento urbano e Iniciar las obras en un plazo máximo de nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

- V. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.
- VI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
- VII. 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".
- VIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- IX. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.
- X. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular no se podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- XI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.
- XII. De conformidad con el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar la autorización de inicio de obras, la enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

TERCERO. Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso P), 116 fracción I inciso B) y 119 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización infraestructura y equipamiento urbano, 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 asciende a la cantidad de \$6,918,428.169 (Seis millones novecientos dieciocho mil cuatrocientos veintiocho pesos 169/100 M.N.).

CUARTO. 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 \$ 138,368.563 (Ciento treinta y ocho mil trescientos sesenta y ocho pesos 563/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento 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 asciende a la cantidad de \$6,918,428.169 (Seis millones novecientos dieciocho mil cuatrocientos veintiocho pesos 169/100 M.N.).

QUINTO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P) y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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 por un período de dos años contados a partir de la fecha del acta entrega – recepción,

según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras, al momento de su entrega recepción, presentando constancia en esta Secretaría en un período de treinta días contados a partir del acta entrega-recepción de las mismas.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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 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.

NOVENO. Los ciudadanos Julio Cesar Velázquez Lara, Eduardo Rafael Velázquez Lara y Octavio Morales Casillas, deberán 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. 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 PRIMERO. Previo al aprovechamiento de los lotes o áreas privativas, 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 SEGUNDO. El presente acuerdo de Autorización del Condominio Habitacional Mixto (vertical y horizontal), Tipo Medio, denominado "Residencial Bosques de Calacoaya", ubicado en Calle Domingo de Ramos número 13, Colonia Calacoaya, Atizapán de Zaragoza, 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 fracciones I, II y 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.

Atentamente.- Arquitecto Pedro Dávila Realzola.- Director Regional del Valle de México Zona Nororient.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla.
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.
O.T. DRVMZNO/518/2022 y O.T. DRVMZNO/568/2022.
Libro de referencia 054/2022 y Libro de referencia 062/2022.
PDR/APG/JCCM/cnn/hlrg