

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/2073/2022.

**Tlalnepantla de Baz, México, a
15 de noviembre del 2022.**

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

INMOBILIARIA I.H.M., S. A. de C. V. a través de su apoderado legal, C. Fernando Barba Voivanco. Avenida México número 28, Conjunto Urbano Bulevares del Lago, Municipio de Nicolás Romero, Estado de México.

Correo electrónico: pilar@quattrolyp.com

Teléfono: 5514511323.

P r e s e n t e.

En atención a su escrito recibido el once de noviembre del año dos mil veintidós, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/ DRVMZNO/RLN/0495/2022, de fecha treinta y uno de octubre del dos mil veintidós, ingresado en la Residencia Local Naucalpan, bajo el número de expediente DRVMZNO/RLN/081/2022, para obtener la autorización de un condominio vertical comercial y de servicios, para cinco locales privativos, en el predio localizado en Avenida México número 28, lote 8, manzana 35, Conjunto Urbano Bulevares del Lago, Municipio de Nicolás Romero, Estado de México; con una superficie de 168.31 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; 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 fracciones XIII y XIV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109 fracción I y III, 110, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020; 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción VII y 18 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 04 de agosto de 2017 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 29 de septiembre del 2020.

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical de tipo comercial y de servicios, para cinco locales privativos, 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. Mediante escritura veintidós mil seiscientos treinta (22,630), volumen quinientos ochenta (580), del diecisiete de mayo del dos mil siete, ante la fe del Licenciado Ramón Diez Gutiérrez Senties, Notario Público número treinta y cuatro, de Atizapán de Zaragoza, Estado de México; inscrito en el Registro Público de la Propiedad, bajo las partidas 60 a 549 del volumen 1821, Libro Primero, sección Primera del 1º de noviembre del 2007.
- III. Periódico oficial, Gaceta del Gobierno del Estado de México, de fecha veintitrés de abril del dos mil siete en el que se publica la autorización del acuerdo por el cual se autoriza a la empresa Inmobiliaria I.H.M., S. A. de C. V. el Conjunto Urbano de tipo Habitacional Popular denominado "Bulevares del Lago, Etapas VII a la XII" para desarrollar 1749 viviendas en un terreno con superficie de 276,399.810 m² ubicado en el Bulevar Ignacio Zaragoza número 26, colonia Granjas Guadalupe, Municipio de Nicolás Romero, Estado de México.
- IV. Que acredita la Entrega de Recepción al Municipio de Nicolás Romero mediante número de oficio 224030200/249/2017, del catorce de septiembre del 2017, asunto se entrega sexta acta de entrega recepción

del total y finiquito de las obras de urbanización: 17,987.307 m2 a nombre de Bulevares del Lago Etapas VII a la XII, figura administrativa Conjunto Urbano, Municipio Nicolás Romero, Empresa Inmobiliaria I.H.M. S. A. de C. V., publicación en Gaceta 23 de abril del 2007, número de viviendas 1,749, tipo de vivienda popular, superficie total en metros cuadrados 188,704.918 m2, acta de entrega de recepción debidamente firmada por las autoridades Estatal y Municipal, que en la misma interfiere; Licenciado Arturo López Archundia, Director de Municipalización de la secretaria de Desarrollo Urbano, Dirección Regional de desarrollo urbano, Subdirección de Municipalización, Gobierno del estado de México; por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Metropolitano firma Juan Huitrón Fuentes, Director General de Control Urbano; por el Honorable Ayuntamiento de Nicolás Romero Licenciada Angelica Carreño Mijares, Presidenta Municipal Constitucional; Contador Publico Armando Chávez Santillán n, Secretario del H. Ayuntamiento; CP Fernando Barba Vivanco Representante Legal de la Empresa Inmobiliaria I. H. M. S. A. de C. V.

- V. Mediante acta constitutiva de Inmobiliaria I.H.M., Sociedad Anónima, instrumento número cuarenta y tres mil seiscientos cincuenta y seis (43,656), del treinta de enero de mil novecientos setenta y cuatro, ante la fe del Licenciado Alfonso Román, notario ciento treinta y cuatro, de México, Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de Comercio, de Tlalnepantla, bajo la partida 187, volumen Quinto, del 12 de julio de 1974.
- VI. Mediante acta constitutiva de Inmobiliaria I.H.M., Sociedad Anónima, de Capital Variable, instrumento número cuatro mil ochocientos cuarenta y ocho (4,848), volumen ciento veintiocho (128), del veintisiete de abril de mil novecientos ochenta y ocho, ante la fe del Licenciado Ramón Diez Gutiérrez Senties, Notario Público número dieciséis, de la Ciudad Adolfo López Mateos, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, inscrito en el Registro Público de Comercio, de Tlalnepantla, bajo la partida 207, volumen Quince, Libro Primero del 23 de noviembre de 1988.
- VII. Anexa al expediente el Poder General para Actos de Administración, instrumento número veintidós mil trescientos cincuenta y seis (22,356), volumen CDXCVI, del veintinueve de abril del dos mil catorce, ante la fe del Licenciado Gabriel Luis Ezeta Morales, Notario Público número ciento nueve, de la Ciudad de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, en la que otorga la sociedad denominada "Inmobiliaria I.H.M., Sociedad Anónima de Capital Variable, otorga a favor del Señor Fernando Baraba Vivanco.
- VIII. Que el Representante Legal Fernando Baraba Vivanco, se identificó mediante pasaporte expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores de Los Estados Unidos Mexicanos número G32048955 con fecha de caducidad al siete de noviembre del dos mil veintiocho.
- IX. Que presenta licencia de uso del suelo DADU/095/LUS/0117/2022, del 23 de junio de 2022, expedida por Ingeniero Arquitecto Víctor Alejandro Vázquez Ramírez, Director de Área de Desarrollo Urbano, con las siguientes disposiciones normativas:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de: Nicolás Romero	
Zona:	Habitacional unifamiliar de alta densidad
Clave:	H.90
Uso específico:	Comercio de productos y servicios básicos.
Requerimiento de estacionamiento:	Un cajón de estacionamiento cada 30.00 m2
Otras disposiciones normativas: La presente se emite para un uso de comercio de productos y servicios básicos hasta 135.144 m2, con base en el antecedente de licencia de uso del suelo No DDU/LUS/072/2016 de fecha de expedición 04 de octubre de 2016 y fecha de vencimiento 04 de octubre de 2017, donde se autoriza un uso del suelo de comercio de productos y servicios básicos, con 20% de área libre (33.786 m2) y una intensidad máxima de 2.40 veces la superficie del predio.	

- X. Que presenta Constancia de Alineamiento y Número Oficial DADU/1130/2022, del 24 de octubre de 2022, expedida por Ingeniero Arquitecto Víctor Alejandro Vázquez Ramírez, Director de Área de Desarrollo Urbano, donde no se indican restricciones.
- XI. Que presenta el oficio de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje número SAP/250/2005, del 30 de marzo del 2005, en la que se otorgó la factibilidad para la construcción en cuanto a los servicios de agua potable y alcantarillado del conjunto Urbano Bulevares del Lago para las etapas de la VII a la XII donde se construyeron 2,850 viviendas emitida por Oscar Melchor Martínez Director General de Sistema de Agua Potable y alcantarillado de Nicolás Romero.

- XII.** Que presenta el oficio de factibilidad de 530000-1197-05 de fecha 05 de julio del 2005, la que la factibilidad del servicio de energía eléctrica para el Conjunto Habitacional Bulevares del Lago para las etapas de la VII a la XII donde se construyeron 2,777 viviendas de interés social emitida por Ing. Jesús Escalante Nuño Gerente de División Metropolitana Norte de Luz y Fuerza del Centro.
- XIII.** Que presenta certificado de libertad de gravámenes, emitida por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, folio real electrónico 00110226, del 07 de noviembre del 2022; en el que no reporta gravámenes y/o limitantes, emitido por el Registrador Licenciado Héctor Edmundo Salazar Sánchez.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 13 fracción II y 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 Inmobiliaria I. H. M. S. A. de C. V. a través de su apoderado legal, C. Fernando Barba Vivanco, para que en el predio con superficie de 168.931 m², ubicado en el Avenida México número 28, manzana 35, lote 8, Conjunto Urbano Bulevares del Lago Etapas VII al XII, Colonia Granjas de Guadalupe, Municipio de Nicolás Romero, Estado de México, para que lleve a cabo el desarrollo del condominio vertical comercial y de servicios, con cinco (5) áreas privativas (locales comerciales), conforme al plano de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS					
Local número	Área privativa planta baja	Estacionamiento planta baja	Área privativa planta alta	Total, áreas privativas	Total
1	22.78 m ²	12.00 m ²	---	22.78 m ²	34.78 m ²
2	1.41 m ²	12.00 m ²	34.68 m ²	36.09 m ²	48.09 m ²
3	12.21 m ²	12.00 m ²	24.21 m ²	26.42 m ²	48.42 m ²
4	23.67 m ²	12.00 m ²	35.67 m ²	59.34 m ²	71.34 m ²
5	4.26 m ²	12.00 m ²	28.36 m ²	32.59 m ²	44.59 m ²
Total	64.33 m ²	60.00 m ²	122.89 m ²	187.22 m ²	247.22 m ²

CUADRO DE ÁREAS COMUNES	
CONCEPTO	TOTAL, ÁREA COMUN
CIRCULACIÓN PEATONAL	25.44 M ²
PATIO DE ACCESO VEHICULAR	23.88 M ²
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO CONDOMINIAL	18.72 M ²
TOTAL	68.04

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE DEL PREDIO	168.931 M ²
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN PRIVATIVA	247.22 M ²
SUPERFICIE DE ABIERTA PRIVATIVA	----
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN COMUN	23.44 M ²
SUPERFICIE ABIERTA COMUN	68.04 M ²

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 \$10,611.60 (diez mil seiscientos once pesos 60/100 M. N.), 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 el artículo 115, fracción VI. Inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberán publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los treinta días hábiles siguientes al de la notificación de la presente autorización, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberán protocolizar la presente autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos en un plazo máximo de noventa días hábiles siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- IV. 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 en su caso serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

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

- V. Con fundamento en el artículo 116, fracción 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".
- VI. Con fundamento en el artículo 130 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
- VII. Con fundamento en el artículo 109, fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos, punto veinte metros de altura.
- VIII. Con fundamento en el artículo 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

Las obras de urbanización al interior de los condominios deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y

planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

TERCERO. De acuerdo a lo establecido por el artículo 115, fracciones V inciso E) numeral 2 y VI, incisos E) y F), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y artículo 81 fracción I, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de \$591.022 (quinientos noventa y un pesos 022/100 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) sobre el monto total del presupuesto aprobado, por la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo asciende a la cantidad de \$29,551.109 (veintinueve mil quinientos cincuenta y uno pesos 109/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante ésta Dependencia.

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	SUPERFICIE VIAL	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	23.88	1,237.48	\$29,551.109	\$591.022
TOTAL					\$591.022

CUARTO. Con fundamento en el artículo 117, fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de notificación de la autorización del inicio de las obras de urbanización, para que termine las obras de urbanización al interior del condominio.

QUINTO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización se otorgará a favor del municipio de Nicolás Romero, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años; los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 119, fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

SEXTO. Con fundamento en los artículos 115, fracción VI, inciso J, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento al Inmobiliaria I. H. M. S. A. de C. V. que deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos de enajenación promoción y publicidad del condominio.

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 a lo establecido por los artículos 5.38, fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 71, fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI, inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Inmobiliaria I. H. M. S. A. de C. V., 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 otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI, inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización 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 del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente establecidas en la autorización.

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

DÉCIMO 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.

DÉCIMO TERCERO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical de comercios y servicios, para cinco áreas privativas (locales comerciales), en el predio localizado en Avenida México número 28, manzana 35, lote 8, Conjunto Urbano Bulevares del Lago Etapas VII al XII, Colonia Granjas de Guadalupe, Municipio de Nicolás Romero, Estado de México, con una superficie de 168.931 m², 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.

DÉCIMO CUARTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número A0461917 de fecha 15 DICIEMBRE 2022 cuyo importe es de **\$10,611.60 (diez mil seiscientos once pesos 60/100 M. N.)**, expedido por la Tesorería Municipal de Nicolás Romero, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

DÉCIMO QUINTO. El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México vigente, con relación a los artículos 160 al 163 del reglamento en comento.

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
Lic. Gloria Luján Rivera
Residente Local Naucalpan- Rúbrica.

Dictaminó y Elaboró
JJaco Jacobo Hernández Gallardo
Dictaminador.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. Gloria Luján Rivera.- Residencia Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/081/2022, NC 708/2022.