

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/0768/2023.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México a 12 de abril de 2023.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HABITACIONAL HORIZONTAL TIPO MEDIO

Ciudadano
José Antonio Robles Segura
Representante Legal del Fideicomiso No. B16522
y/o Casas Javier de México S.A de C.V.
Vialidad Mexiquense No. 90, Manzana Única, Lote 3,
Pueblo Originario de San Francisco Coacalco
Municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México
Tel: 771 7751540
Correo electrónico: lislas@javer.com.mx
P r e s e n t e

En atención a la solicitud ingresada el treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés, en la Residencia Local Tultitlán, integrada bajo el número de expediente DRVMZNO/RLT/020/2023, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Horizontal de Tipo Medio, para sesenta áreas privativas en el predio localizado en Vialidad Mexiquense No. 90, Manzana Única, Lote 3, Pueblo Originario de San Francisco Coacalco, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, con una superficie del lote de 10,988.61 m²

Que esta autoridad administrativa es competente para atender y resolver su petición, 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; 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3, 5.5 fracción I, 5.7, 5.9, 5.49, 5.51, 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 4 fracción IV y último párrafo, 10 y 12 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 21 de diciembre de 2022; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 6 de junio de 2016, numeral VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa" clave 224022000 "Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental", 224022010 al 224022014 "Residencias Locales Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango" vigente, por lo que:

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Habitacional Horizontal de Tipo Medio, para desarrollar 60 viviendas, denominado "**RESIDENZA PRIVADAS IV**", 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 mediante escritura número cincuenta y ocho mil ochocientos ochenta y dos (58,882), volumen MDCXLII, de fecha treinta de junio de dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Jorge Valdez Ramírez, notario público número veinticuatro del Estado de México, con residencia en Toluca, hace constar el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración de Inmueble para la Realización de un Desarrollo Inmobiliario con reserva del Derecho de Reversión identificado con el número BI 6,522, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Ecatepec, bajo el folio real electrónico 00220545, trámite 479611, de fecha 06/09/2022.
- III. Que presenta Escritura número 24,003 (veinticuatro mil tres), libro 784 (setecientos ochenta y cuatro) de fecha veintidós de octubre de dos mil diez, tirada por el Lic. José Javier Leal González, titular de la Notaría Pública

No.111, ubicada en Monterrey, Nuevo León, México, en la cual hace constar la Constitución de la Sociedad de la empresa “Casas Javier de México S.A. de C.V.”

- IV.** Que presenta Escritura Pública Número doscientos ocho mil ciento ochenta y ocho (208,188), libro nueve mil treinta y cuatro (9,034), de fecha veintiuno de julio de dos mil veintidós, tirada por la Lic. Cristina Guadalupe Ocañas Méndez, titular de la Notaría No. 42, ubicada en la Ciudad Monterrey, capital del Estado Nuevo León, en donde se hace constar Poder Especial para Actos de Administración y Poder Especial para Actos de Dominio Limitado en su Objeto a favor de Casas Javier de México S.A. de C.V. y del señor José Antonio Robles Segura, otorgado por Fideicomiso Irrevocable de Administración de Inmueble para la realización de un desarrollo inmobiliario con reserva del derecho de reversión No. BI 6522.
- V.** Que el ciudadano José Antonio Robles Segura representante legal de Casas Javier de México S.A. de C.V., se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX 1976421004, vigente hasta el año 2029.
- VI.** Que presenta la Evaluación de Impacto Estatal número 020-15-06159-COIME-2023, con fecha de expedición 03 de marzo de 2023, en donde resuelve en su punto PRIMERO. se autoriza de manera condicionada en materia de impacto ambiental, a favor de la empresa denominada Casas Javier de México S.A de C.V. el Proyecto Condominio Habitacional de Tipo Medio, “Residencia Privadas IV”, consistente en la construcción de un total de sesenta viviendas de tipo medio, en un Condominio Horizontal, contando con áreas verdes, estacionamientos, vialidad interna y caseta, con ubicación en Vialidad Mexiquense número 90, manzana única, lote 3, Pueblo Originario de San Francisco Coacalco, municipio de Coacalco de Berriozábal, con un área de construcción para las viviendas de 6,575.948 m2, dentro de un predio con superficie total de 10,988.61 m2.
- VII.** Que presenta Licencia de Uso de Suelo para el predio ubicado en Vialidad Mexiquense número 90, manzana única, lote 3, Pueblo Originario de San Francisco Coacalco, municipio de Coacalco de Berriozábal, con número DDU/LUS/2022/0981 de fecha veintiocho de marzo del año dos mil veintitrés, número de expediente 2401/22, folio 1249 expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Coacalco de Berriozábal, con las siguientes normas para para el aprovechamiento del predio;

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Coacalco de Berriozábal
Categoría de la Zona:	Habitacional Densidad 125
Clave de uso del suelo:	H-125-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar
Número máximo de viviendas	60
Coeficiente de ocupación	75 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	2.3 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	25 % de la superficie del predio
Número de niveles y altura máxima:	3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante.
Lote mínimo:	125.00 metros cuadrados.
Frente mínimo:	4.00 metros cuadrados.
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 80 mts un cajón, más de 80 hasta 150 mts dos cajones, más de 150 hasta 500 mts tres cajones.

- VIII.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Coacalco de Berriozábal, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número DDU/AL-NO/2022/0657 de fecha cinco de octubre del dos mil veintidós, en el cual se indican las restricciones de construcción por arroyo pluvial denominado “La Garita” y restricción de construcción por canal a cielo abierto denominado “Canal de Cartagena”.
- IX.** Que presenta Ratificación de Factibilidad de Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Coacalco de Berriozábal, según se acredita con oficio SAPASAC/DG/0008/2023, de fecha nueve

de enero de dos mil veintitrés, en donde determina que no tiene inconveniente en ratificar la factibilidad de servicios de fecha diecinueve de septiembre del año dos mil veintidós y se ratifica que será para un total de sesenta viviendas para el predio ubicado en Vialidad Mexiquense No.90, manzana única, lote 3, Pueblo Originario San Francisco Coacalco, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México.

- X. Que presenta factibilidad de servicio de energía eléctrica para el proyecto del condominio pretendido, mediante el oficio No. DVMN-PASZTLA-503-2022, de fecha catorce de diciembre del año dos mil veintidós, a través de la oficina de la División Valle de México Norte, zona de Distribución Tlalnepantla Planeación y Construcción, en el cual refiere que existe la factibilidad para proporcionarle el servicio.
- XI. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Ecatepec, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el predio ubicado en Vialidad Mexiquense No.90, manzana única, lote 3, Pueblo Originario San Francisco Coacalco, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, con folio real electrónico 00220545, trámite 519517, de fecha 17/04/2023. en donde se reporta la siguiente limitante:
- El Fideicomitente y Fideicomisario "B": CASA JAVERMEXICO S.A. DE C.V., deberá cumplir con los fines del Fideicomiso, como lo son entre otras cosas gestionar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra del Estado de México, Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente y ante toda clase de autoridad, oficina o dependencia municipal, la tramitación, gestión y obtención de los permisos, factibilidades y/o opiniones favorables, autorizaciones y licencias que se requieran...
- XII. Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa.
- XIII. Que presentó el plano de distribución de áreas del condominio, incluyendo sembrado de prototipos, en original y medio magnético;

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza al Ciudadano José Antonio Robles Segura, Representante Legal del Fideicomiso No. B16522 y/o Casas Javier de México S.A de C.V., el Condominio Habitacional Horizontal Tipo Medio, denominado "**RESIDENZA PRIVADAS IV**", para que en el predio con superficie de 10,988.61 m² (diez mil novecientos ochenta y ocho metros sesenta y un centímetros cuadrados), ubicado en Vialidad Mexiquense número 90, manzana única, lote 3, Pueblo Originario de San Francisco Coacalco, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con 60 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 ÁREA PRIVATIVAS			
Área Privativa	Total de m2 de lote	Área construida (m2)	Porcentaje Indivisos Lote Condominial
1-A	92.200	111.024	1.8229
2-A	80.000	109.5500	1.5817
2-B	80.000	109.5500	1.5817
3-A	80.000	109.5500	1.5817
3-B	80.000	109.5500	1.5817
4-A	80.000	109.5500	1.5817
4-B	80.000	109.5500	1.5817
5-A	80.000	109.5500	1.5817
5-B	80.000	109.5500	1.5817
6-A	80.000	109.5500	1.5817
6-B	80.000	109.5500	1.5817

7-A	80.000	109.5500	1.5817
7-B	80.000	109.5500	1.5817
8-A	80.000	109.5500	1.5817
8-B	80.000	109.5500	1.5817
9-A	80.000	109.5500	1.5817
9-B	80.000	109.5500	1.5817
10-A	80.000	109.5500	1.5817
10-B	80.000	109.5500	1.5817
11-A	80.000	109.5500	1.5817
11-B	80.000	109.5500	1.5817
12-A	80.000	109.5500	1.5817
12-B	80.000	109.5500	1.5817
13-A	80.000	109.5500	1.5817
13-B	80.000	109.5500	1.5817
14-A	175.250	109.5500	3.4648
14-B	218.140	109.5500	4.3128
15-A	80.000	109.5500	1.5817
15-B	80.000	109.5500	1.5817
16-A	80.000	109.5500	1.5817
16-B	80.000	109.5500	1.5817
17-A	80.000	109.5500	1.5817
17-B	80.000	109.5500	1.5817
18-A	80.000	109.5500	1.5817
18-B	80.000	109.5500	1.5817
19-A	80.000	109.5500	1.5817
19-B	80.000	109.5500	1.5817
20-A	80.000	109.5500	1.5817
20-B	80.000	109.5500	1.5817
21-A	80.000	109.5500	1.5817
21-B	80.000	109.5500	1.5817
22-A	80.000	109.5500	1.5817
22-B	80.000	109.5500	1.5817
23-A	80.000	109.5500	1.5817
23-B	80.000	109.5500	1.5817
24-A	80.000	109.5500	1.5817
24-B	80.000	109.5500	1.5817
25-A	80.000	109.5500	1.5817
25-B	80.000	109.5500	1.5817
26-A	80.000	109.5500	1.5817
26-B	80.000	109.5500	1.5817
27-A	80.000	109.5500	1.5817
27-B	80.000	109.5500	1.5817
28-A	79.790	109.5500	1.5775
28-B	80.000	109.5500	1.5817
29-A	80.000	109.5500	1.5817
29-B	80.000	109.5500	1.5817
30-A	80.000	109.5500	1.5817
30-B	80.000	109.5500	1.5817
31-A	92.620	109.5500	1.8312
Total	5,058.000	6,575.950	100.00

CUADRO DE ÁREAS COMUNES	
Superficie de Área Verde y Recreativa de Uso Común	1,770.42 m2
Superficie de Caseta de Vigilancia	12.09 m2

Superficie de Vialidad Privada (incluye superficie de banqueta de 692.46 m2)	2,057.55 m2
Área Común de Servicios para el Condominio (cisterna)	113.90 m2
Área Común de Servicios para el Condominio (cárcamo sanitario)	143.36 m2
Superficie de Estacionamiento Visitas (incluye 2 cajones para discapacitados)	184.03 m2
Superficie de Contenedor de basura	39.04 m2
Subtotal	4,320.390 m2

CUADRO DE ÁREAS GENERALES		
Uso	Superficie m2	Porcentaje
Superficie de Áreas Privativas	5,058.00	46.03 %
Superficie de Área Verde y Recreativa de Uso Común	1,770.42	16.12 %
Superficie de Caseta de Vigilancia	12.09	0.11 %
Contenedor de Basura	39.04	0.36 %
Superficie de Vialidad Privada (incluye superficie de banqueta de 692.46 m2)	2,057.55	18.72%
Infraestructura (cisterna)	113.90	1.04 %
Infraestructura (cárcamo sanitario)	143.36	1.30%
Superficie de Estacionamiento	184.03	1.67 %
Superficie de Restricciones	1,610.22	14.65 %
Superficie Total	10,988.610	100.00 %
Número de desplantes habitacionales	31	
Número de cajones de estacionamiento para visitas(incluye dos cajones para discapacitados)	15	

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 \$93,366.00 (noventa y tres mil trescientos sesenta y seis pesos 00/100 m.n.), por el concepto de autorización de 60 viviendas (áreas privativas), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. 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, 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 el artículo 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 60 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 y 114 fracción VI 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 Horizontal para **60 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 apearse a las características indicadas en el artículo 57 del mismo reglamento en su caso.

ÁREA DE DONACIÓN	
ESTATAL	180.00 M2
MUNICIPAL	1,020.00 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 Coacalco de Berriozábal, Estado de México, a razón de diecisiete metros cuadrados por vivienda; un área equivalente a 1,020.00 m² (mil veinte metros cuadrados), que corresponde por las 60 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 180.00 m² (ciento ochenta 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 contrato de donación con el Estado 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 contrato de donación con 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 y 114 fracción V inciso d) del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá llevar a cabo las siguientes obras de Equipamiento Urbano, correspondiente a **las 60 viviendas totales**, las cuales son:

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL				
COSTO DE EQUIPAMIENTO	UNIDAD	M2	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO
Jardín de niños de cuatro aulas.	Aula	29.04	0.240 aulas	\$217,723.226
Escuela secundaria con dieciséis aulas.	Aula	103.68	0.960 aulas	\$816,190.160
Jardín vecinal de 4,000.00 m ²	M ²	240.00 M ²		\$134,743.703
Zona deportiva y juegos infantiles 8,000.00 m ²	M ²	288.00 M ²		\$185,874.52
4,800.00 m ² . Zona deportiva (60%).				
3,200.00 m ² . Juegos infantiles (40%).	M ²	192.00 M ²		\$123,916.35
TOTAL				\$1,478,447.959

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL			
COSTO DE EQUIPAMIENTO	UNIDAD	OBLIGACIÓN	COSTO DIRECTO
Obra de Equipamiento Urbano Regional en 250.00 m ²	M ² .	15.00 M ² .	\$108,121.770
TOTAL			\$108,121.770

Con fundamento en el artículo 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.

De conformidad con lo previsto en el artículo 68 fracción IV y 111 cuarto y quinto párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en ningún caso las obras de equipamiento urbano municipal podrán sustituirse por numerario y solo podrán ser conmutadas por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso, las cuales deberán cumplir con lo señalado en los artículos 73, 129, 130 y 132 del ordenamiento antes indicado.

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 puntos veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
- VII. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D, numeral 4) 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 114 fracción VI inciso D, numeral 6) 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 114 fracción VI inciso D, numeral 7) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Deberá Llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrara el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando sea requerida.
- X. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D, numeral 8) 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. 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 114 y 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 \$2,837,012.76 (dos millones ochocientos treinta y siete mil doce pesos 76/100 M.N.).

CUARTO. De acuerdo a lo establecido en los artículos 114 fracción V inciso D, numeral 2 y fracción VI Inciso b) 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 \$ 56,740.25 (cincuenta y seis mil setecientos cuarenta pesos 25/100 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 \$2,837,012.76 (dos millones ochocientos treinta y siete mil doce pesos 76/100 M.N.).

QUINTO. Con fundamento en el artículo 114 fracción IX 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. La empresa Casa Javier de México S.A de C.V. 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. 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 Horizontal Tipo Medio, denominado "Residenza Privadas IV", ubicado en Vialidad Mexiquense número 90, manzana única, lote 3, Pueblo Originario de San Francisco Coacalco, municipio de Coacalco de Berriozábal, 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 salvos derechos a terceros.

Atentamente

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

Validó

Arq. Luis Antonio Tapia Martínez
Residente Local Tlalnepantla.- Rúbrica.

Elaboró

Néstor Martínez Flores.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
Arq. Luis Antonio Tapia Martínez, Residente Local Tultitlán.
Exp: DRVMZNO/RLT/020/2022
PDR/LATM/nmf