

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1025/2023
Tlalnepantla de Baz Estado de México a; 16 de mayo de 2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL TIPO MEDIO

C. Eduardo de la Isla Corry

Apoderado Legal de Casas Javier de México, S.A. de C.V.

Calzada de las Armas, número 80 colonia San José Puente de Vigas,

Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

Tel. 55 6930 9111

Correo: rla@javer.com.mx

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el dos de mayo de dos mil veintitrés, integrada bajo el número expediente **DRVMZNO/RLT/004/2023** y al oficio preventivo con oficio número 22400105060003T/DRVMZNO/RLT/0063/2023, de fecha cuatro de mayo del año dos mil veintitrés, para obtener la autorización para un condominio vertical habitacional tipo medio, denominado "Fioré Residencial" para 180 áreas privativas en el predio localizado en Calzada de las Armas, número 80 colonia San José Puente de Vigas, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 18,838.37 m².

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir el siguiente acuerdo, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México 5.1, 5.3 Fracción XIII y XIV, 5.5 Fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.21 Fracción I, 5.38 fracción XI incisos a), b) y c) y XII, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.61, 5.62, 5.63 fracción I, III y IV, 5.64, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109 fracción I, III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 130, 160, 161, 162, 163 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 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 Nororiente", 224022010 al 224022014 "Residencias Locales Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango" vigente.

CONSIDERANDO

- I. Que mediante Escritura número 8,458, volumen MDCXXXVIII, de fecha veintitrés de diciembre del año dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Jorge Valdés Ramírez, Notario Público número 24, del Estado de México, donde hace constar Contrato de Compra-venta a Plazos con Reserva de Dominio Bajo la Modalidad Ad Corpus, a favor de la sociedad denominada "Casas Javier de México" Sociedad Anónima de Capital Variable.
- II. Que mediante Escritura número 24,003, de fecha veintidós de octubre del año dos mil diez, ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público número 111 de Monterrey Estado de Nuevo León, México, donde otorga la constitución de Casas Javier de México, Sociedad Anónima de Capital Variable.
- III. Que el C. Eduardo de la Isla Corry, se ostenta como representante legal de Casas Javier de México, S.A. de C.V. lo cual acredita a través de Poder Especial, mediante escritura número 76,713, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, notario público número 111 de Monterrey Estado de Nuevo León y se identifica con copia simple del Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos, con número G14048785 expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores, vigente hasta el año 2024.

- IV.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional, de Tlalnepantla de Baz, expidió Cambio de Uso de Suelo de Centro Urbano sin vivienda (CU-C) a Centro Urbano de Media Intensidad CU (MI), 180 viviendas de tipo medio en un terreno de 18,838.375 metros cuadrados, a favor de Casas Javier de México, S.A. de C.V., para el lote ubicado en Calzada de las Armas, número 80 colonia San José Puente de Vigas, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con número de expediente 222117, de fecha veinticinco de noviembre de dos mil veintidós, Intensidad superficie máxima de construcción permitida 20,722.21 metros cuadrados, superficie máxima de Ocupación del Suelo 50% del predio igual a 9,419.19 metros cuadrados, superficie mínima libre de construcción 50% del predio igual a 9,419.19 metros cuadrados, altura máxima de las edificaciones cinco niveles o quince metros a partir del nivel de banqueta.
- V.** Que presenta Evaluación de Impacto Estatal, para el proyecto de condominio denominado “Fioré Residencial”, en el municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, número de evaluación 104-15-06167-COIME-2023, de fecha treinta de marzo de dos mil veintitrés, para la Construcción / Condominio Vertical Tipo Medio para 180 viviendas en nueve torres de 5 niveles y 20 viviendas cada una, expedido por la Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, la cual comprende las evaluaciones técnicas de factibilidad de Desarrollo Urbano y Obra, Protección Civil, Medio Ambiente y Movilidad.
- VI.** Que presenta de la Comisión del Agua del Estado de México, Evaluación Técnica de Impacto Estatal procedente, emitido mediante oficio número 219C01100000000/FAC/046/2023, de fecha primero de marzo del año dos mil veintitrés.
- VII.** Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, emitió la Evaluación Técnica del Impacto Ambiental Procedente número 22100007L/DGOIA/RESOL/131/2023 de fecha veintiocho de febrero del año dos mil veintitrés, en el que se manifiesta que el proyecto que nos ocupa se autoriza en materia de Impacto Ambiental, con condicionantes.
- VIII.** Que la Dirección General de Operación y Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, mediante oficio número 22400105L/001223/2023 de fecha primero de marzo del año dos mil veintitrés, manifestó que el proyecto en cuestión se considera procedente.
- IX.** Que la Dirección General de Vialidad del Estado de México, mediante oficio número 22000001A/0500/2023 de fecha siete de marzo del dos mil veintitrés, emitió la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial, manifestó que en materia de vialidad se considera factible llevar a cabo el desarrollo pretendido con condicionantes.
- X.** Que mediante oficio número 20500600000000L/1736/2023 de fecha veinte de febrero del año dos mil veintitrés, la Coordinación General de Protección Civil del Estado de México, determinó procedente el proyecto en materia de protección civil, únicamente lo especificado en el proyecto ejecutivo presentado.
- XI.** Que presenta factibilidad del suministro de energía eléctrica al proyecto de condominio pretendido, mediante el oficio número DMN-PLN-NA0291/2022, de fecha seis de junio del año dos mil veintidós, a través de la oficina de la División de Distribución Valle de México Norte, zona de Distribución Naucalpan Departamento de Planeación.
- XII.** Que acredita la Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Municipio de Tlalnepantla de Baz, según se acredita con oficio número OPDM/DG/768/2022, expediente OFP/2272/2022, de fecha veintidós de agosto de dos mil veintidós, en el cual se señala Dictamen de Servicios de Agua y Drenaje, para condominio vertical de 180 viviendas y convenio para el cumplimiento de obligaciones, pago de derechos y ejecución de obras necesarias, relacionadas a Factibilidad de Servicios con número de expediente OFP/2272/2022, que celebran por una parte el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los servicios de agua potable alcantarillado y saneamiento del municipio de Tlalnepantla de Baz y por otra parte “Casas Javier de México, S.A. de C.V.”
- XIII.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional, de Tlalnepantla de Baz, expidió Cambio de Uso de Suelo para predio localizado en Calzada de las Armas, número 80 colonia San José Puente de Vigas, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con expediente número 222117, de fecha veinticinco de noviembre 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:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	CU (MI), de acuerdo al PMDU vigente
Clave:	CU (MI)
Uso del suelo que se autoriza:	Cambio de Uso de Suelo de Centro Urbano sin Vivienda (CU-C) a Centro Urbano de Media Intensidad (MI) 180 viviendas de tipo Medio en un terreno de 18,838.375 m2
Coefficiente de ocupación del suelo:	50 % de la superficie del predio 9,419.19 m2
Coefficiente máximo de construcción	20,722.21 m2
Superficie mínima libre de construcción:	50 % de la superficie del predio, 9,419.19 m2
Altura máxima:	Cinco niveles o quince metros a partir del nivel de banquetta
Cajones de Estacionamiento:	Por vivienda: hasta 80 m² (1 cajón). Mas de 80 m² hasta 200m² (2 cajones) de 200 a 500 m² (3 cajones) y después de 500 m² (4 cajones) y 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas previstas.

- XIV.** Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2022-2024/220081, de fecha veinticinco de marzo de dos mil veintidós, en donde no contemplan restricciones de construcción.
- XV.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Tlalnepantla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes con el folio real electrónico 00011813, trámite número 792669, de fecha veintiséis de abril de dos mil veintitrés en donde se reporta Reserva de Dominio.
- XVI.** Que presenta carta anuencia de fecha veinte de diciembre de dos mil veintidós, firmada por el C. Jorge Alberto Fraustro Hernandez, apoderado legal de Silvia Irma Fraustro y Fabrett; Fernan Fraustro y Frabett; Martha Patricia Fraustro Hernández y Jorge Fraustro Fabrett, respecto de la reserva de dominio Anotación establecida en el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes con Folio Real Electrónico 00011813 Numero de tramite 792669 de fecha veintiséis de abril de dos mil veintitrés
- XVII.** Que presentó el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororient, 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 Obra, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a “Casas Javier de México, S.A. de C.V.” el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio denominado “**Fioré Residencial**”, para que en el predio con superficie de 18,838.37 m², ubicado en Calzada de las Armas, número 80 colonia San José Puente de Vigas, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con 180 áreas privativas, conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS TORRE 1

ÁREA PRIVATIVA	TIPOLOGÍA DE DEPARTAMENTO	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN M2.	NIVEL	VIVS.
1	TIPO 1	92.069	PB	1
2	TIPO 1B	93.813		1
3	TIPO 3	95.176		1
4	TIPO 3B	96.914		1

5	TIPO 2	94.914	1	1
6	TIPO 2B	96.653		1
7	TIPO 4	98.018		1
8	TIPO 4B	99.754		1
9	TIPO 5	99.235	2	1
10	TIPO 5B	100.978		1
11	TIPO 5C	98.018		1
12	TIPO 5D	99.754		1
13	TIPO 6	99.235	3	1
14	TIPO 6B	100.978		1
15	TIPO 4	98.018		1
16	TIPO 4B	99.754		1
17	TIPO 5	99.235	4	1
18	TIPO 5B	100.978		1
19	TIPO 5C	98.018		1
20	TIPO 5D	99.754		1
SUB TOTAL DE M2 DE CONSTRUCCIÓN		1,961.27 M2		20

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS TORRE 2

ÁREA PRIVATIVA	TIPOLOGÍA DE DEPARTAMENTO	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN M2.	NIVEL	VIVS.
21	TIPO 1	92.069	PB	1
22	TIPO 1B	93.813		1
23	TIPO 3	95.176		1
24	TIPO 3B	96.914		1
25	TIPO 2	94.914	1	1
26	TIPO 2B	96.653		1
27	TIPO 4	98.018		1
28	TIPO 4B	99.754		1
29	TIPO 5	99.235	2	1
30	TIPO 5B	100.978		1
31	TIPO 5C	98.018		1
32	TIPO 5D	99.754		1
33	TIPO 6	99.235	3	1
34	TIPO 6B	100.978		1
35	TIPO 4	98.018		1
36	TIPO 4B	99.754		1
37	TIPO 5	99.235	4	1
38	TIPO 5B	100.978		1
39	TIPO 5C	98.018		1
40	TIPO 5D	99.754		1
SUB TOTAL DE M2 DE CONSTRUCCIÓN		1,961.27 M2		20

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS TORRE 3

ÁREA PRIVATIVA	TIPOLOGÍA DE DEPARTAMENTO	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN M2.	NIVEL	VIVS.
41	TIPO 1	92.069	PB	1
42	TIPO 1B	93.813		1
43	TIPO 3	95.176		1
44	TIPO 3B	96.914		1

45	TIPO 2	94.914	1	1
46	TIPO 2B	96.653		1
47	TIPO 4	98.018		1
48	TIPO 4B	99.754		1
49	TIPO 5	99.235	2	1
50	TIPO 5B	100.978		1
51	TIPO 5C	98.018		1
52	TIPO 5D	99.754		1
53	TIPO 6	99.235	3	1
54	TIPO 6B	100.978		1
55	TIPO 4	98.018		1
56	TIPO 4B	99.754		1
57	TIPO 5	99.235	4	1
58	TIPO 5B	100.978		1
59	TIPO 5C	98.018		1
60	TIPO 5D	99.754		1
SUB TOTAL DE M2 DE CONSTRUCCIÓN		1,961.27 M2		20

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS TORRE 4

ÁREA PRIVATIVA	TIPOLOGÍA DE DEPARTAMENTO	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN M2.	NIVEL	VIVS.
61	TIPO 1	92.069	PB	1
62	TIPO 1B	93.813		1
63	TIPO 3	95.176		1
64	TIPO 3B	96.914		1
65	TIPO 2	94.914	1	1
66	TIPO 2B	96.653		1
67	TIPO 4	98.018		1
68	TIPO 4B	99.754		1
69	TIPO 5	99.235	2	1
70	TIPO 5B	100.978		1
71	TIPO 5C	98.018		1
72	TIPO 5D	99.754		1
73	TIPO 6	99.235	3	1
74	TIPO 6B	100.978		1
75	TIPO 4	98.018		1
76	TIPO 4B	99.754		1
77	TIPO 5	99.235	4	1
78	TIPO 5B	100.978		1
79	TIPO 5C	98.018		1
80	TIPO 5D	99.754		1
SUB TOTAL DE M2 DE CONSTRUCCIÓN		1,961.27 M2		20

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS TORRE 5

ÁREA PRIVATIVA	TIPOLOGÍA DE DEPARTAMENTO	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN M2.	NIVEL	VIVS.
81	TIPO 1	92.069	PB	1
82	TIPO 1B	93.813		1
83	TIPO 3	95.176		1
84	TIPO 3B	96.914		1

85	TIPO 2	94.914	1	1
86	TIPO 2B	96.653		1
87	TIPO 4	98.018		1
88	TIPO 4B	99.754		1
89	TIPO 5	99.235	2	1
90	TIPO 5B	100.978		1
91	TIPO 5C	98.018		1
92	TIPO 5D	99.754		1
93	TIPO 6	99.235	3	1
94	TIPO 6B	100.978		1
95	TIPO 4	98.018		1
96	TIPO 4B	99.754		1
97	TIPO 5	99.235	4	1
98	TIPO 5B	100.978		1
99	TIPO 5C	98.018		1
100	TIPO 5D	99.754		1
SUB TOTAL DE M2 DE CONSTRUCCIÓN		1,961.27 M2		20

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS TORRE 6

ÁREA PRIVATIVA	TIPOLOGÍA DE DEPARTAMENTO	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN M2.	NIVEL	VIVS.
101	TIPO 1	92.069	PB	1
102	TIPO 1B	93.813		1
103	TIPO 3	95.176		1
104	TIPO 3B	96.914		1
105	TIPO 2	94.914	1	1
106	TIPO 2B	96.653		1
107	TIPO 4	98.018		1
108	TIPO 4B	99.754		1
109	TIPO 5	99.235	2	1
110	TIPO 5B	100.978		1
111	TIPO 5C	98.018		1
112	TIPO 5D	99.754		1
113	TIPO 6	99.235	3	1
114	TIPO 6B	100.978		1
115	TIPO 4	98.018		1
116	TIPO 4B	99.754		1
117	TIPO 5	99.235	4	1
118	TIPO 5B	100.978		1
119	TIPO 5C	98.018		1
120	TIPO 5D	99.754		1
SUB TOTAL DE M2 DE CONSTRUCCIÓN		1,961.27 M2		20

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS TORRE 7

ÁREA PRIVATIVA	TIPOLOGÍA DE DEPARTAMENTO	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN M2.	NIVEL	VIVS.
121	TIPO 1	92.069	PB	1
122	TIPO 1B	93.813		1
123	TIPO 3	95.176		1
124	TIPO 3B	96.914		1

125	TIPO 2	94.914	1	1
126	TIPO 2B	96.653		1
127	TIPO 4	98.018		1
128	TIPO 4B	99.754		1
129	TIPO 5	99.235	2	1
130	TIPO 5B	100.978		1
131	TIPO 5C	98.018		1
132	TIPO 5D	99.754		1
133	TIPO 6	99.235	3	1
134	TIPO 6B	100.978		1
135	TIPO 4	98.018		1
136	TIPO 4B	99.754		1
137	TIPO 5	99.235	4	1
138	TIPO 5B	100.978		1
139	TIPO 5C	98.018		1
140	TIPO 5D	99.754		1
SUB TOTAL DE M2 DE CONSTRUCCIÓN		1,961.27 M2		20

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS TORRE 8

ÁREA PRIVATIVA	TIPOLOGÍA DE DEPARTAMENTO	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN M2.	NIVEL	VIVS.
141	TIPO 1	92.069	PB	1
142	TIPO 1B	93.813		1
143	TIPO 3	95.176		1
144	TIPO 3B	96.914		1
145	TIPO 2	94.914	1	1
146	TIPO 2B	96.653		1
147	TIPO 4	98.018		1
148	TIPO 4B	99.754		1
149	TIPO 5	99.235	2	1
150	TIPO 5B	100.978		1
151	TIPO 5C	98.018		1
152	TIPO 5D	99.754		1
153	TIPO 6	99.235	3	1
154	TIPO 6B	100.978		1
155	TIPO 4	98.018		1
156	TIPO 4B	99.754		1
157	TIPO 5	99.235	4	1
158	TIPO 5B	100.978		1
159	TIPO 5C	98.018		1
160	TIPO 5D	99.754		1
SUB TOTAL DE M2 DE CONSTRUCCIÓN		1,961.27 M2		20

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS TORRE 9

ÁREA PRIVATIVA	TIPOLOGÍA DE DEPARTAMENTO	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN M2.	NIVEL	VIVS.
161	TIPO 1	92.069	PB	1
162	TIPO 1B	93.813		1
163	TIPO 3	95.176		1
164	TIPO 3B	96.914		1

165	TIPO 2	94.914	1	1
166	TIPO 2B	96.653		1
167	TIPO 4	98.018		1
168	TIPO 4B	99.754		1
169	TIPO 5	99.235	2	1
170	TIPO 5B	100.978		1
171	TIPO 5C	98.018		1
172	TIPO 5D	99.754		1
173	TIPO 6	99.235	3	1
174	TIPO 6B	100.978		1
175	TIPO 4	98.018		1
176	TIPO 4B	99.754		1
177	TIPO 5	99.235	4	1
178	TIPO 5B	100.978		1
179	TIPO 5C	98.018		1
180	TIPO 5D	99.754		1
SUB TOTAL DE M2 DE CONSTRUCCIÓN		1,961.27 M2		20

TOTAL, M2 DE CONSTRUCCIÓN DE ÁREAS PRIVATIVAS	17,651.43 M2
---	--------------

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2.	ÁREA LIBRE M2.	TOTAL, M2.
SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN	-----	5,329.43	5,329.43
SUPERFICIE DE CASETA DE VIGILANCIA Y CONTENEDOR DE BASURA	14.76	-----	14.76
SUPERFICIE DE VIALIDAD INCLUYE BANQUETA DE 1,165.41 M2	-----	3,841.875	3,841.875
SUPERFICIE DE ANDADORES		67.01	67.01
SUPERFICIE DE CASA CLUB	417.96	-----	417.96
SUPERFICIE DE PET ZONE	245.54	-----	245.54
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS INCLUYE CAJONES PARA DISCAPACITADOS (45)	-----	574.32	574.32
SUPERFICIE DE ÁREA COMERCIAL	388.18	-----	388.18
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS (360)	-----	3,775.50	3,775.50
SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURA	438.18	-----	438.18
SUB TOTAL	1,504.62	13,588.135	15,092.755
TOTAL			15,092.755

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	SUPERFICIE M ²
Superficie Total del Lote	18,838.375
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	17,651.43
Superficie Total de Áreas Comunes	15,092.755

Total, Cajones Privativos	360
Total, de Cajones de Visitas	45
Total, de Viviendas	180

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 \$280,098.00 (doscientos ochenta mil noventa y ocho pesos 00/100 m.n.), por el concepto de autorización de 180 viviendas (áreas privativas), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- I. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo no mayor de 30 días a partir de su notificación, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso B) deberá protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".
- III. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

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

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

desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

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

Por tratarse de un condominio habitacional vertical para 180 **viviendas** deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el cual refiere que se deberá otorgar áreas de donación y construir equipamiento urbano en condominios de treinta o más viviendas conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano de conformidad al artículo 5.38 fracción X, inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y a lo señalado en los artículos 50, fracción V, inciso E), VI inciso C), 57, 58, 59, 60, 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; por lo que las áreas de donación, obras de urbanización y de equipamiento correspondientes al desarrollo serán:

A) ÁREAS DE DONACIÓN.

De conformidad con lo previsto por el artículo 50 fracción V, inciso D) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Municipio de Tlalnepantla de Baz**, Estado de México, un área equivalente a 3,060.00 m² (TRES MIL SESENTA METROS CUADRADOS), que corresponde por las 180 viviendas previstas, que será destinada para **equipamiento urbano municipal**, en el lugar que indique el Municipio de Tlalnepantla de Baz y dentro de éste, con aprobación de esta dependencia, en terrenos con superficie y servicios similares a los establecidos en el presente acuerdo de autorización del condominio.

Así mismo con lo previsto por el artículo 50 fracción VI, inciso B) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Gobierno del Estado de México**, un área equivalente a 540.00 m² (QUINIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS), por las 180 viviendas previstas, que será destinada para **equipamiento urbano regional**.

ÁREAS DE DONACIÓN			
ÁREA DE DONACIÓN DE LOTE HABITACIONAL	NÚMERO DE VIVIENDAS	POR LOTE PREVISTO	TOTAL
MUNICIPAL	180	17.00m2.	3,060.00 m2.
ESTATAL	180	3.00m2.	540.00 m2.

Con base al artículo 115 fracción VI, inciso C) y D), del Reglamento citado, se deberá transmitir a título gratuito al Estado y al municipio la propiedad de las áreas de donación para equipamiento urbano y formalizar la entrega de áreas de donación al Estado o al Municipio con la firma del contrato correspondiente, dentro de los 30 días siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

- V. De conformidad con los artículos 62 fracción IV y 115 fracción VI, inciso E), deberá llevar a cabo las siguientes obras de equipamiento urbano, correspondiente a 180 viviendas previstas, las cuales son:

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO			
COSTO DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (C/1000 VIV)	UNIDAD	OBLIGACIÓN EQUIVALENTE	COSTO DIRECTO
Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción;	Aula	0.720 aulas 87.12 m2	\$704,247.547

Escuela secundaria con 16 aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción;	Aula	2.880 aulas 311.04 m ²	\$2,640,048.690
Jardín vecinal de 4,000.00 m ² de superficie;	M ²	720.00 M ²	\$435,841.982
Zona deportiva y juegos infantiles 8,000.00 m ² de superficie:	M ²	1,440.00 M ²	\$1,002,049.55
TOTAL			\$4,782,187.769

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.	45.00 M2.	\$345,677.869
TOTAL			\$345,677.869

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

TERCERO. Con base en lo establecido en el artículo 55 Fracción VII, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo máximo de **90 días hábiles** contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presente ante esta autoridad la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes de las obras de urbanización.

CUARTO. Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso P) y 116 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización 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 estimado asciende a la cantidad de \$11,178,957.116 (once millones cinco setenta y ocho mil novecientos cincuenta y siete pesos 116/100 M.N.).

QUINTO. De acuerdo a lo establecido en los artículos 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$ 223,579.142 (doscientos veintitrés mil quinientos setenta y nueve pesos 142/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$ 11,178,957.116 (once millones cinco setenta y ocho mil novecientos cincuenta y siete pesos 116/100 M.N.).

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

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

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

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

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

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

DÉCIMO TERCERO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional tipo medio, denominado "**Fioré Residencial**", ubicado en Calzada de las Armas, número 80 colonia San José Puente de Vigas, municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 fracción I y 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas

en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

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

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

Autorizo

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

Validó

Andrés Prudencio Guerrero
Residente Local Tlalnepantla.- Rúbrica.

Dictaminó y Elaboró

Jaime Bucio Garduño
Dictaminador.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla.
O.T. DRVMZNO/515/2023 O.T. DRVMZNO/550/2023
PDR/APG/jbg

AVISO DE INICIO DE FUNCIONES

El que suscribe, **LICENCIADO JOSÉ TRINIDAD MARTÍN VILCHIS MEJÍA**, titular de la notaría pública número 205 del Estado de México, con residencia en Oztolotepec, en cumplimiento del artículo 18, fracción V, de la Ley del Notariado del Estado de México, se informa a la comunidad que con fecha **12 de junio de 2023**, iniciaré funciones en el domicilio ubicado en Avenida Benito Juárez número 40, Locales 5 y 6, Villa Cuauhtémoc, Código Postal 52080, Municipio de Oztolotepec, Estado de México, con un horario de atención de Lunes a Viernes de 09:00 a 17:00 horas.

Oztolotepec, Estado de México, a 07 de junio de 2023.

JOSÉ TRINIDAD MARTÍN VILCHIS MEJÍA.- NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 205 DEL ESTADO DE MÉXICO.- RÚBRICA.