

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/0777/2023
Tlalnepantla de Baz Estado de México a; 13 de abril del 2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL

Grupo Inmobiliario Beral, S.A. de C.V.
Calle Pelicanos No. 67, Lote 9, Manzana 6,
Colonia Lago de Guadalupe, Municipio de
Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el 16 de noviembre de 2022 y a su escrito recibido en la Residencia Local de Cuautitlán Izcalli, así como al oficio de Prevención número 22400105060000T/DRVMZNO/2206/2022, de fecha 30 de noviembre del 2022, recibido el 9 de marzo del 2023, y contestado el 19 de marzo del 2023, para obtener la autorización de un Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial, para 9 áreas privativas para 9 viviendas, en el predio localizado en Calle Pelicanos No. 67, Lote 9, Manzana 6, Colonia Lago de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con número de Expediente asignado DRVMZNO/RLCI/033/2022 y con una superficie total de 2,854.00 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 y 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, 120, 130, 131, 132, 133, 134, 160, 161, 162, 163 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 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, Tultitlan y Zumpango" vigentes; y

Considerando

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Residencial, para desarrollar 9 áreas privativas para 9 viviendas, 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 Instrumento número Un mil trescientos cincuenta (1,350), Volumen 40, de fecha 11 de enero del 2019, que contiene el contrato de compraventa cuyo comprador es el "Grupo Inmobiliario Beral", S.A. de C.V., pasado ante la fe de la Licenciada María del Pilar Arellano Rodríguez, titular de la Notaría número 181 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México con Folio Real Electrónico número 00222243, de fecha 05 de junio del 2019.
- III. Que presenta Escritura número Cuarenta y ocho mil seiscientos treinta y dos (48,632), Volumen 1602, de fecha 19 de julio del 2013, que contiene el Contrato de Sociedad Mercantil, en forma Anónima de Capital Variable, que otorgan los señores Pedro González Valdés, Luis Alejandro González Flores, Alan Mauricio González Valdés y Bernardo González López, y contiene autorización de uso de denominación o razón social como Grupo Inmobiliario Beral, S.A. de C.V.

- IV. Que presenta Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje para 9 viviendas, con oficio número OIOPDM/DG/2080/2021, de fecha 28 de octubre del 2021, expedido por el Ciudadano Salvador Reyes Flores, Director General de Operagua Izcalli, O.P.D.M. y Presidente del Comité de Factibilidades del Municipio de Cuautitlán Izcalli.
- V. Que presenta factibilidad del suministro de energía eléctrica al proyecto de condominio pretendido, para 9 lotes mediante el oficio número DVMN/DPZL/431/2022, de fecha 20 de junio del 2022, a través de la oficina de la División de Distribución Valle de México Norte, zona de Atizapán Departamento de Planeación y Construcción, expedido por el Ing. Gerardo Amaury Serrano Villalobos, Jefe del Departamento de Planeación-Construcción Zona Atizapán.
- VI. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano y Metropolitano, expidió el Cambio de Uso de Suelo, Densidad, Coeficiente de Ocupación y Altura para el predio ubicado en Calle Pelicanos No. 67, Lote 9, Manzana 6, Colonia Lago de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con número CU-047-2020, de fecha 16 de diciembre del 2021, con las siguientes normas para el aprovechamiento del predio;

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Cuautitlán Izcalli
Categoría de la Zona:	Habitacional
Clave de uso del suelo:	H-1667-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Número máximo de viviendas	9
Coeficiente de ocupación del suelo:	42.41 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	0.79 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	57.59 % de la superficie del predio
Número de niveles y altura máxima:	2 niveles o 7.35 metros a partir del nivel de banquetta.
Lote mínimo:	1000.00 metros cuadrados.
Frente mínimo:	25.00 metros cuadrados.
Cajones de Estacionamiento:	Por vivienda: hasta 120.00 m² de construcción un cajón por vivienda, de 121.00 m² a 250.00 m² de construcción, 2 cajones por vivienda, de 251.00 m² a 500.00 m² de construcción 3 cajones por vivienda y 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas previstas.

- VII. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano y Metropolitano del H. Ayuntamiento Constitucional de Cuautitlán Izcalli, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número DDU-SOU-DLUS-ANOF-258-2022, de fecha 15 de junio del 2022.
- VIII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Cuautitlán México, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el predio ubicado en Calle Pelicanos No. 67, lote 9, manzana 6, Colonia Lago de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con el Folio Real Electrónico 00222243, trámite número 651675, de fecha 10 de junio de 2022, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio.
- IX. Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa.
- X. Que presentó el plano de distribución de áreas del condominio, en original y medio magnético.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 12 fracción I 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 “Grupo Inmobiliario Beral”, S.A. de C.V., el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial, para que en el predio con superficie de 2,854.00 m², ubicado en Calle Pelicanos No. 67, Lote 9, Manzana 6, Colonia Lago de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con **9 áreas privativas para 9 viviendas**, 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			
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EM M ²	USO	No. DE VIVIENDAS
1	232.35	HABITACIONAL	1
2	203.00	HABITACIONAL	1
3	231.34	HABITACIONAL	1
4	202.98	HABITACIONAL	1
5	221.45	HABITACIONAL	1
6	203.21	HABITACIONAL	1
7	221.07	HABITACIONAL	1
8	202.66	HABITACIONAL	1
9	271.49	HABITACIONAL	1
TOTAL	1,989.55	HABITACIONAL	9

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M ²	LIBRE M ² .	TOTAL
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	0.00	111.84	111.84
ESTACIONAMIENTOS DE VISITAS 3	0.00	39.77	39.77
CUARTO DE BASURA	3.24	0.00	3.24
CUARTO DE MEDIDORES	3.32	0.00	3.32
VIALIDAD INTERIOR	0.00	698.06	698.06
CASETA DE VIGILANCIA	8.22	0.00	8.22
TOTAL	14.78	849.67	864.45

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	SUPERFICIE M ²
Superficie del Lote	2,854.00
Superficie Total de Áreas Privativas	1,989.55
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	14.78
Superficie Total de Áreas Comunes Libres	849.67
Total de Cajones de Visitas	3
Total de Lotes Privativos	9

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

TERCERO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$ 46,683.00 (Cuarenta y seis mil seiscientos ochenta y tres pesos 00/100 M.N.), por el concepto de autorización de 9 áreas privativas, para 9 viviendas, 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 114 fracción VI inciso C) 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 114 fracción VI inciso A) 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.

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con fundamento en los artículos 110 y 114 fracción VI, inciso D) 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) del reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

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".

- IV. 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.
- V. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.

- VI.** 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”.
- VII.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- VIII.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.
- IX.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- X.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización.
- 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”.

CUARTO. Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso P), 116 fracción I inciso B) y 119 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización infraestructura y equipamiento urbano, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto asciende a la cantidad de \$ 1,010,974.66 (Un millón diez mil novecientos setenta y cuatro pesos 66/100 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 \$ 20,219.49 (Veinte mil doscientos diecinueve pesos 49/100 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 \$ 1,010,974.66 (Un millón diez mil novecientos setenta y cuatro pesos 66/100 M.N.).

SEXTO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P) y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio por un período de dos años contados a partir de la fecha del acta entrega – recepción, según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras, al momento de su entrega recepción, presentando constancia en esta Secretaría en un período de treinta días contados a partir del acta entrega-recepción de las mismas.

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 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.

DÉCIMO. El "Grupo Inmobiliario Beral", 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 representante 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 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 TERCERO. El presente acuerdo de autorización del Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial, ubicado en Calle Pelicanos No. 67, Lote 9, Manzana 6, Colonia Lago de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, 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.

Autoriza

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

Validó

Alberto Antonio Barreto de la Cruz
Residente Local Cuautitlán Izcalli.- Rúbrica.

Elaboró

María Elena Vargas Hernández.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
Alberto Antonio Barreto de la Cruz, Residente Local Cuautitlán Izcalli.
Expediente: DRVMZNO/RLCI/033/2022.
PDR/aabc/mevh