

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A TORRE ÁNGELES, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL, DENOMINADO "TORRE ÁNGELES", UBICADO EN AVENIDA 1° DE MAYO No. 8, FRACCIÓN 2, COLONIA SANTIAGO TEPALCAPA, EN EL MUNICIPIO DE CUAUTITLÁN IZCALLI, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de México, Zona Nororiente.

22400105060000T/DRVMZNO/2374/2023
Tlalnepantla de Baz Estado de México; a 05 de octubre del 2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL

Torre Ángeles S.A. de C.V.
Avenida 1° de Mayo No. 8, Fracción 2,
Colonia Santiago Tepalcapa, Municipio
de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
Teléfono: 55 43 55 55 63.
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el 31 de julio de 2023, en la Residencia Local de Cuautitlán Izcalli, para obtener la autorización de un Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, denominado "**Torre Ángeles**" para 40 áreas privativas, en el predio localizado en Avenida 1° de Mayo No. 8, Fracción 2, Colona Santiago Tepalcapa, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con número de Expediente asignado DRVMZNO/RLCI/023/2023 y con una superficie total de 2,913.4768 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, 10, 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 Vertical Habitacional de Tipo Residencial, para desarrollar 40 áreas privativas, 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 (74,602) Setenta y Cuatro Mil Seiscientos Dos, Volumen 1912, de fecha 15 de diciembre del 2021, que contiene el contrato de compraventa cuyo comprador es la Sociedad denominada "**Torre Ángeles**", **S.A. de C.V.**, pasado ante la fe del Licenciado Juan Carlos Villicaña Soto, Notario Público número 85 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral con Folio Real Electrónico número 00137083, de fecha 4 de abril del 2022, con superficie de 2,913.4768 m².
- III. Que presenta Escritura número (52,963) Cincuenta y Dos Mil Novecientos Sesenta y Tres, de fecha 4 de marzo del 2021, que contiene el Contrato de Sociedad por el que se constituye "**Torre Ángeles**" **S.A. de C.V.**, pasado ante la fe del Licenciado Fernando Dávila Rebollar, Notario Público número 235 de la Ciudad de México, en el

que intervinieron los señores Rene Raúl de los Ríos Álvarez, Ricardo José España de los Ríos, Xavier Haddad Borge, Eduardo Haddad Borge, Sergio Litwak Sigal, Ramon Viveros Montoya y Jaime Weber Kaufman, Así como Poder General para Pleitos y Cobranza y Actos de Administración a favor de el Consejo de Administración o para el Administrador Único de “**Torre Ángeles**” S.A. de C.V., Inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, con fecha de ingreso 23/04/2021, y número Único de Documento 20210008106000JE.

- IV. Que presenta **Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje** con oficio número OIOPDM/DG/2389/2022, de fecha 19 de diciembre de 2022, para 40 viviendas, expedido por el Ciudadano Mauricio J. Ramírez Rosaldo, Director General del Organismo Público Descentralizado para la presentación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Cuautitlán Izcalli, denominado OPERAGUA Izcalli O.P.D.M.
- V. Que presenta Oficio de Factibilidad de Distribución de Energía Eléctrica con número de oficio ATI-PLN-SYA-269/2023, de fecha 22 de mayo de 2023, emitido por el Ingeniero Jesús López Rodríguez, Jefe del Departamento de Planeación y Construcción E.F., Zona Atizapán, para 40 viviendas de tipo Residencial, en el predio ubicado en Avenida 1° de Mayo No. 8, Fracción 2, Colonia Santiago Tepalcapa, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
- VI. Que presenta **Evaluación de Impacto Estatal** de fecha 31 de marzo del 2023, con número de Evaluación 121-15-06168-COIME-2023, a nombre de Torre Ángeles S.A. de C.V, con uso (Actividad) Condominio Vertical para 40 viviendas distribuidas en dos torres (20 viviendas por torre) de tipo residencial, con una superficie de predio de 2,913.48 m², superficie por construir de 5,264.19 m², para el predio ubicado en Avenida 1° de Mayo No. 8, Fracción 2, Colonia Santiago Tepalcapa, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
- VII. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana Procedente** con número de oficio 22400105L/000519/2023, para el proyecto denominado Torre Ángeles consistente en un condominio de estructura vertical para 40 viviendas distribuidas en dos torres (20 viviendas por torre) de modalidad residencial, de fecha 26 de enero del 2023.
- VIII. Que presenta rectificación a la **Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil procedente** número 20500600000000L/2882/2023, de fecha 22 de marzo del 2023, para el proyecto denominado Torre Ángeles.
- IX. Que presenta rectificación a la **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Ambiental Procedente** número 22100007L/DGOIA/OF/306/2023, de fecha 20 de febrero del 2023, para el proyecto denominado Torre Ángeles.
- X. Que presenta rectificación a la **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial Procedente** número 2200000IA/0714/2023, de fecha 29 de marzo del 2023, para el proyecto denominado Torre Ángeles.
- XI. Que presenta rectificación a la **Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales Procedente** número 219C0114000000L/000299/2023, de fecha 22 de febrero del 2023, para el proyecto denominado Torre Ángeles.
- XII. Que presenta Licencia de Uso de Suelo número DDU-SOU-DLUS-322.23, de fecha 3 de mayo del 2023, para 40 viviendas, emitida por la C. Yazmin Miranda Bustamante, titular de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Cuautitlán Izcalli.
- XIII. Que presenta **Constancia de Alineamiento y Número Oficial** número DDU-SOU-DLUS-ANOF-689-23, de fecha 04 de julio de 2022, emitida por la C. Yazmin Miranda Bustamante, titular de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Cuautitlán Izcalli, en el cual señala una restricción de construcción de 3.00 metros, por la Calle Felipe Ángeles.
- XIV. 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, con el Folio Real Electrónico 00137083, Trámite número 722062, de fecha 28 de abril de 2023, en el cual no reporta gravámenes y/o limitantes.
- XV. Que presentó en original y medio magnético el plano georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.

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:

Acuerdo

Primero. Se autoriza a **Torre Ángeles, S.A. de C.V.**, el Condominio Vertical Habitacional Tipo Residencial, denominado "**Torre Ángeles**", para que en el predio con superficie de 2,913.4768 m², ubicado en Avenida 1° de Mayo No. 8, Fracción 2, Colonia Santiago Tepalcapa, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, con 40 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

Número	Áreas Privativas	Superficie construida m ²	Nivel	Viviendas
1	A101	110.91	Nivel 1	1
2	A102	110.91	Nivel 1	1
3	A103	112.25	Nivel 1	1
4	A104	112.25	Nivel 1	1
5	B101	110.91	Nivel 1	1
6	B102	110.91	Nivel 1	1
7	B103	112.25	Nivel 1	1
8	B104	112.25	Nivel 1	1
9	A201	110.91	Nivel 2	1
10	A202	110.91	Nivel 2	1
11	A203	112.25	Nivel 2	1
12	A204	112.25	Nivel 2	1
13	B201	110.91	Nivel 2	1
14	B202	110.91	Nivel 2	1
15	B203	112.25	Nivel 2	1
16	B204	112.25	Nivel 2	1
17	A301	110.91	Nivel 3	1
18	A302	110.91	Nivel 3	1
19	A303	112.25	Nivel 3	1
20	A304	112.25	Nivel 3	1
21	B301	110.91	Nivel 3	1
22	B302	110.91	Nivel 3	1
23	B303	112.25	Nivel 3	1
24	B304	112.25	Nivel 3	1
25	A401	110.91	Nivel 4	1
26	A402	110.91	Nivel 4	1
27	A403	112.25	Nivel 4	1
28	A404	112.25	Nivel 4	1
29	B401	110.91	Nivel 4	1
30	B402	110.91	Nivel 4	1
31	B403	112.25	Nivel 4	1
32	B404	112.25	Nivel 4	1
33	A501	119.90	Nivel 5	1
34	A502	119.90	Nivel 5	1
35	A503	121.24	Nivel 5	1
36	A504	121.24	Nivel 5	1
37	B501	119.90	Nivel 5	1
38	B502	119.90	Nivel 5	1
39	B503	121.24	Nivel 5	1

40	B504	121.24	Nivel 5	1
	TOTAL	4,535.12		40

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
Concepto	Superficie Construida m²	Superficie Abierta m²	Total m²
A.V.R.U.C.	-----	486.1168	486.1168
Escaleras	62.28	-----	62.28
Elevadores	52.68	-----	52.68
Pasillos	280.38	-----	280.38
Ductos Azotea	2.96	-----	2.96
Caseta de Vigilancia	11.96	-----	11.96
Cto. De Medidores	2.44	4.71	7.15
Estacionamiento Visitas	-----	105.42	105.42
Circulación Vehicular	-----	448.13	448.13
Circulación Peatonal	-----	105.23	105.23
Depósito de Basura	-----	10.00	10.00
Área de Restricción	-----	129.36	129.36
Salón de Usos Múltiples	194.10	-----	194.10
TOTAL	606.80	1,288.9668	1,895.7668

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
Concepto	Superficie m²
Superficie del Lote	2,913.4768
Superficie total de áreas privativas construidas	4,535.12
Superficie total de áreas comunes construidas	606.80
Superficie total de construcción del condominio	5,141.92
Superficie total de desplante	1,088.15
Superficie total de áreas libres comunes	1,288.9668
Superficie total de áreas libres privativas	536.36
Superficie total de áreas libres	1,825.3268
Total de cajones privativos	59
Total de cajones de visita	10
Total de viviendas	40

Segundo.

Las áreas privativas resultantes del Condominio Vertical Habitacional Tipo Residencial de la presente autorización se sujetarán entre otras disposiciones a la normatividad siguiente:

Normas de ocupación del suelo de acuerdo con la Licencia de Uso de Suelo número DDU-SOU-DLUS-322-2023, de fecha 3 de mayo de 2023, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli.	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Cuautitlán Izcalli
Categoría de la Zona:	Centro Urbano
Clave de uso del suelo:	CU-100-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar
Número máximo de viviendas	40
Coefficiente de ocupación del suelo:	80.00 % de la superficie del predio
Coefficiente máximo de construcción	4.0 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	20.00 % de la superficie del predio
Número de niveles y altura máxima:	5 niveles o 15.00 metros a partir del nivel de banquetta.
Lote mínimo:	240.00 metros cuadrados.
Frente mínimo:	12.00 metros cuadrados.

Cajones de Estacionamiento:	Hasta 120 m² de construcción por vivienda un cajón por vivienda, de 121 a 250 m² de construcción por vivienda 2 cajones por vivienda, más un cajón para visitas por cada 4 viviendas.
-----------------------------	--

Tercero. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial por la cantidad de \$ 207,480.00 (Doscientos siete mil cuatrocientos ochenta pesos 00/100 m.n.), por el concepto de autorización de 40 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 termino.

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

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

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

- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

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

De acuerdo en el artículo 5.38 fracción X inciso d) del Código Administrativo del Estado de México, se deberá presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que establezcan los respectivos acuerdos de autorización. De igual forma con fundamento en el artículo 55 fracción VII inciso b) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se 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 vertical habitacional de tipo residencial, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el cual refiere que se deberá otorgar áreas de donación y construir equipamiento urbano, conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano del mismo tipo y modalidad en la proporción que corresponda, el área de donación destinada a equipamiento urbano, no formará parte del condominio, y deberá apegarse a las características indicadas en el artículo 57 del mismo reglamento en su caso.

ÁREA DE DONACIÓN	ÁREAS DE DONACIÓN		
	NÚMERO DE VIVIENDAS	M ² POR LOTE PREVISTO	M ² TOTAL
MUNICIPAL	40	15.00	600.00
ESTATAL	40	10.00	400.00

De conformidad con lo previsto por el artículo 50 fracción V del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Municipio de Cuautitlán Izcalli**, Estado de México, a razón de 15 M² por vivienda; un área equivalente a 600.00 m² (**seiscientos metros cuadrados**), que corresponde por las 40 áreas privativas previstas, que será destinada para **equipamiento urbano municipal**.

Así mismo con lo previsto por el artículo 50 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Gobierno del Estado de México**, a razón de 10 M² por vivienda; un área equivalente a 400.00 m² (**Cuatrocientos 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) del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado; 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) Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado; 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 115 fracción VI, inciso E), 65 fracción II 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 40 áreas privativas totales**, las cuales son:

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL TIPO RESIDENCIAL				
COSTO DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (C/1000 VIV)	UNIDAD	M ²	OBLIGACIÓN EQUIVALENTE	COSTO DIRECTO
Jardín de niños de 4 aulas	Aula	19.36	0.160 aulas	\$ 156,499.45
Escuela secundaria con 16 aulas	Aula	69.12	0.640 aulas	\$ 586,677.49
Jardín vecinal de 4,000 m ²	M ²		160.00 M ²	\$ 96,853.77
Zona deportiva y juegos infantiles 8,000 m ²				
4,800 m ² . Zona deportiva (60%).	M ²		192.00 M ²	\$ 133,606.61
3,200 m ² . Juegos infantiles (40%).	M ²		128.00 M ²	\$ 89,071.07
			TOTAL	\$ 1,062,708.39

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL TIPO RESIDENCIAL

COSTO DE EQUIPAMIENTO REGIONAL (C/1000 VIV)	UNIDAD	OBLIGACIÓN EQUIVALENTE	COSTO DIRECTO
Obra de Equipamiento Urbano Regional en 250 m ² de construcción;	M ² .	10.00 M ² .	\$ 76,817.30
TOTAL			\$ 76,817.30

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.

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

De conformidad con el artículo 5.38 fracción X inciso d) y e) del Código Administrativo del Estado de México, 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 \$ 758,583.83 (Setecientos cincuenta y ocho mil quinientos ochenta y tres pesos 83/100 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 \$ 15,171.68 (Quince mil ciento setenta y un pesos 68/100 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 \$ 758,583.83 (Setecientos cincuenta y ocho mil quinientos ochenta y tres pesos 83/100 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 20% (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.

Decimo. "Torre Ángeles, 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 las 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 Vertical Habitacional de Tipo Residencial, ubicado en Avenida 1° de Mayo No. 8, Fracción 2, Colonia Santiago Tepalcapa, 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 salvo 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. Lic. Anabel Dávila Salas, Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. David Cavazos Castro, Jefe del Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano
Alberto Antonio Barreto de la Cruz, Residente Local Cuautitlán Izcalli.
Expediente No. DRVMZNO/RLCI/023/2023
Archivo-minutario.
PDR/aabc/mevh