

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A ICH 002, S.A.P.I. DE C.V., EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO “CONDOMINIO ASTURIAS” UBICADO EN AVENIDA CUAUTITLÁN IZCALLI S/N, MANZANA 1, LOTE 1, COLONIA COLINAS DEL LAGO, 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.

23000105060000T/DRVMZNO/0315/2023

Tlalnepantla de Baz, Estado de México; a 12 de diciembre del 2023

AUTORIZACION DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO

ICH 002, S.A.P.I. de C.V.

**Avenida Cuautitlán Izcalli s/n, Manzana 1,
Lote 1, Colonia Colinas del Lago, Municipio
de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.**

Teléfono: 55 81840940.

Correo electrónico victor_lopez@ich002.com

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el 27 de noviembre de 2023, y al Acuerdo de Prevención con número de oficio 23000105060000T/DRVMZNO/0258/2023, de fecha 05 de diciembre del 2023, recibido el 07 de diciembre del 2023 en al Residencia Local de Cuautitlán Izcalli, y contestado el 8 de diciembre del mismo año, para obtener la autorización de un Condominio Vertical Habitacional de Tipo medio, denominado “**Condominio Asturias**” para 96 áreas privativas, en el predio localizado en Avenida Cuautitlán Izcalli s/n, manzana 1, lote 1, Colonia Colinas del Lago, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con número de Expediente asignado DRVMZNO/RLCI/035/2023 y con una superficie total de 4,179.97 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, 2, 4, 19, 20, 23 fracción VIII, 38 y 39 fracciones II y XVI 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 fracciones IX, X incisos a), b), c), d), e) 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 c), 9 y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico oficial “Gaceta del Gobierno” de fecha 20 de diciembre de 2023 y vigente a partir del 1° de enero del 2024, y;

C o n s i d e r a n d o

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, para desarrollar 96 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 Escritura número (2,647) Dos Mil Seiscientos Cuarenta y Siete, Volumen 9, de fecha 10 de junio del 2020, que contiene el contrato de compraventa cuyo comprador es ICH 002, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, pasada ante la fe del Licenciado Oscar Urcisichi Arellano, Notario Público número 212 del Estado de Sinaloa, inscrita en el **Instituto de la Función Registral del Estado de México con Folio Real Electrónico número 00207461, de fecha 21 de enero del 2021, con superficie de 4,179.97 m².**
- III. Que presenta Escritura número (3,084) Tres Mil Ochenta y Cuatro, Volumen 11, de fecha 02 de septiembre del 2020, que contiene Protocolización del **Acuerdo de Subrogación Parcial de Derechos y Obligaciones, derivados del acuerdo que autoriza el Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio denominado “Rancho Fuentes”, a favor de “ICH 002”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable,** pasada ante la fe del Licenciado Oscar Urcisichi Arellano, Notario Público número 212 del Estado

de Sinaloa, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México oficina Registral de Cuautitlán, con Folio Real Electrónico 00207461, de fecha 11 de marzo de 2021.

- IV. Que presenta Escritura número (4,805) Cuatro Mil Ochocientos Cinco, Volumen 105, de fecha 24 de abril del 2023, que contiene Protocolización de Autorización a solicitud de la Sociedad Denominada **“ICH 002”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable**, representada en este acto por su apoderado Jorge Ricardo Campos Nieto.

Extinción de Condominio a solicitud de la Sociedad Denominada **“ICH 002”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable**, representada en este acto por su apoderado Jorge Ricardo Campos Nieto, derivado de la Protocolización del oficio “22400105L/001066/2023”, de fecha 20 de febrero de 2023, EXTINGUE el Condominio del Lote 1, de la Manzana 1, del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Medio denominado **“Rancho de Fuentes”**, ubicado en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México; a favor de **“ICH 002”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Publicado en el Periódico Oficial Gaceta de Gobierno tomo CCXV No. 56, de fecha 28 de marzo del 2023, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México oficina Registral de Cuautitlán, con Folio Real Electrónico 00405509, de fecha 29 de agosto de 2023.**

- V. Que presenta Escritura número (54,578) Cincuenta y Cuatro Mil Quinientos Setenta y Ocho, de fecha 22 de junio de 2017, pasada ante la fe del Licenciado Rogelio Rodrigo Orozco Pérez, Notario Público número 53 del Distrito Federal, el cual contiene el contrato de sociedad por el que se constituye **“ICH 002”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable**, inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México con FME número N-2017060979, de fecha 31 de julio de 2017.
- VI. Que presenta Escritura número (127,190) Ciento Veintisiete Mil Ciento Noventa, de fecha 13 de diciembre de 2017, pasada ante la fe del Licenciado José Eugenio Castañeda Escobedo, Titular de la Notaría Pública número 211 de la Ciudad de México, el cual contiene la Protocolización del **Acta de la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad Denominada “ICH 002”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable**”, celebrada en fecha 01 de diciembre de 2017, así como el otorgamiento de Poderes de la Sociedad en favor de diversas personas, que se realizo a solicitud de la Licenciada Rebeca López Rojas, en su calidad de Delegada Especial de dicha asamblea, la cual tendrá una duración de 99 años; designando en la misma a los señores **Jorge Ricardo Campos Nieto** y María de Lourdes García Duarte, a quienes se otorgan las facultades siguientes, para que las ejecuten de manera conjunta o separada: **Poder general para pleitos y cobranzas, poder especial para actos de administración en materia laboral, actos de administración y actos de dominio.**
- VII. Que el Ciudadano Jorge Ricardo Campos Nieto, **acredita su personalidad** con Credencial para Votar número IDMEX1299243903, emitida por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al año 2025.
- VIII. Que presenta oficio de Factibilidad de Distribución de Energía Eléctrica con número DL200-ZCTT-PLC10908/2023, de fecha 08 de noviembre de 2023, emitido por el Ingeniero Federico Puente Pérez, Jefe de Departamento de Planeación y Construcción E.F., Zona de Distribución Cuautitlán, para el Lote 1, de la Manzana 1, del Desarrollo Habitacional **“Rancho de Fuentes”**, ubicado en Avenida Constitución sin número, Colonia Santa María de Guadalupe Las Torres, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
- IX. Que presenta autorización de **Cambio de Uso del Suelo** número CUS/020/2022, de fecha 10 de noviembre de 2023, emitida por la Maestra Yazmin Miranda Bustamante, titular de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Cuautitlán Izcalli.
- X. Que presenta **Constancia de Alineamiento y Número Oficial** número DDU-SOU-DLUS-ANOF-670-23, de fecha 14 de junio de 2023, emitida por la Maestra Yazmin Miranda Bustamante, titular de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Cuautitlán Izcalli, en el cual no marca restricción alguna.
- XI. Que presenta **Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje** con oficio número OIOPDM/DG/859/2023, de fecha 13 de junio de 2023, para 96 viviendas, para el predio ubicado en Avenida Constitución sin número, Manzana 1, Lote 1, Colonia Colinas del Lago, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, emitido por el Ingeniero 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.
- XII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Cuautitlán, expidió el **Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes**, con el Folio Real Electrónico 00207461, Trámite número 765744, de fecha 23 de noviembre de 2023, en el cual no reporta gravámenes y/o limitantes.

- XIII. Que presenta **Evaluación de Impacto Estatal** de fecha 12 de octubre del 2023, con número de Evaluación 121-15-06265-COIME-2023, a nombre de **“ICH 002, S.A.P.I de C.V.”**, con uso (Actividad) Condominio de Dos Torres, en las cuales se considerara nueve niveles para uso Habitacional y Azotea Roof Garden, con un total de 96 viviendas de Tipo Medio, con una superficie de predio de 4,179.97 m², superficie por construir de 11,029.79 m², para el predio ubicado en Avenida Cuautitlán Izcalli sin número, Manzana 1, Lote 1, Colonia Colinas del Lago, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
- XIV. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales** Procedente número 219C011400000000L/FAC/163/2023, de fecha 29 de agosto del 2023, emitido por el Ciudadano Jorge Joaquín González Bezares, Vocal Ejecutivo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, Comisión del Agua del Estado de México, para el predio ubicado en Avenida Constitución sin número, Manzana 1, Lote 1, Colonia Colinas del Lago, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
- XV. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil** Procedente número 20500600000000L/8742/2023, de fecha 31 de agosto de 2023, emitido por el Licenciado Samuel Gutiérrez Macias, Coordinador General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo, para el Condominio Vertical de Dos Torres, en las cuales se considerara nueve niveles para uso Habitacional y Azotea Roof Garden, con un total de 96 viviendas de Tipo Medio, con una superficie de predio de 4,179.97 m², para el predio ubicado en Avenida Cuautitlán Izcalli sin número, Manzana 1, Lote 1, Colonia Colinas del Lago, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
- XVI. Que presenta **Evaluación Técnica Condicionada en Materia de Impacto Ambiental** número 22100007L/DGOIA/RESOL/613/2023, de fecha 30 de agosto de 2023, emitido por el Ingeniero Nicolás Mendoza Jiménez, Director General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, para el predio ubicado en Avenida Cuautitlán Izcalli sin número, Manzana 1, Lote 1, Colonia Colinas del Lago, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
- XVII. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial** Procedente número 22000001A/2183/2023, de fecha 08 de septiembre de 2023, emitido por el Ingeniero Ramón Sabas Jiménez Fonseca, Director General de Vialidad, para el predio ubicado en Avenida Cuautitlán Izcalli sin número, Manzana 1, Lote 1, Colonia Colinas del Lago, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
- XVIII. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana** Procedente con número de oficio 22400105L/005676/2023, de fecha 07 de septiembre de 2023, emitido por la Arquitecta Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano, para predio ubicado en Avenida Cuautitlán Izcalli sin número, Manzana 1, Lote 1, Colonia Colinas del Lago, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.

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, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, se emite el siguiente:

Acuerdo

Primero. Se autoriza a **ICH 002, S.A.P.I. de C.V.**, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, denominado **“Condominio Asturias”** para 96 áreas privativas, para el predio con una superficie total de 4,179.97 m², ubicado en Avenida Cuautitlán Izcalli s/n, Manzana 1, Lote 1, Colonia Colinas del Lago, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, 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	Cajón m ²	Total m ²	Torre	Nivel	Viviendas
1	2101	75.08	12.00	87.08	1	1°	1
2	2102	82.15	12.00	94.15	1	1°	1
3	2103	75.08	12.00	87.08	1	1°	1
4	2104	75.08	12.00	87.08	1	1°	1

5	2105	82.15	12.00	94.15	1	1°	1
6	2106	75.08	12.00	87.08	1	1°	1
7	2201	76.44	12.00	88.44	1	2°	1
8	2202	82.15	12.00	94.15	1	2°	1
9	2203	75.04	12.00	87.04	1	2°	1
10	2204	75.04	12.00	87.04	1	2°	1
11	2205	82.15	12.00	94.15	1	2°	1
12	2206	76.44	12.00	88.44	1	2°	1
13	2301	75.08	12.00	87.08	1	3°	1
14	2302	82.15	12.00	94.15	1	3°	1
15	2303	76.5	12.00	88.50	1	3°	1
16	2304	76.5	12.00	88.50	1	3°	1
17	2305	82.15	12.00	94.15	1	3°	1
18	2306	75.08	12.00	87.08	1	3°	1
19	2401	75.04	12.00	87.04	1	4°	1
20	2402	82.15	12.00	94.15	1	4°	1
21	2403	75.04	12.00	87.04	1	4°	1
22	2404	75.04	12.00	87.04	1	4°	1
23	2405	82.15	12.00	94.15	1	4°	1
24	2406	75.04	12.00	87.04	1	4°	1
25	2501	75.08	12.00	87.08	1	5°	1
26	2502	82.15	12.00	94.15	1	5°	1
27	2503	75.08	12.00	87.08	1	5°	1
28	2504	75.08	12.00	87.08	1	5°	1
29	2505	82.15	12.00	94.15	1	5°	1
30	2506	75.08	12.00	87.08	1	5°	1
31	2601	76.44	12.00	88.44	1	6°	1
32	2602	82.15	12.00	94.15	1	6°	1
33	2603	75.04	12.00	87.04	1	6°	1
34	2604	75.04	12.00	87.04	1	6°	1
35	2605	82.15	12.00	94.15	1	6°	1
36	2606	76.44	12.00	88.44	1	6°	1
37	2701	75.08	12.00	87.08	1	7°	1
38	2702	82.15	12.00	94.15	1	7°	1
39	2703	76.5	12.00	88.50	1	7°	1
40	2704	76.5	12.00	88.50	1	7°	1
41	2705	82.15	12.00	94.15	1	7°	1
42	2706	75.08	12.00	87.08	1	7°	1
43	2801	75.04	12.00	87.04	1	8°	1
44	2802	82.15	12.00	94.15	1	8°	1
45	2803	75.04	12.00	87.04	1	8°	1
46	2804	75.04	12.00	87.04	1	8°	1
47	2805	82.15	12.00	94.15	1	8°	1
48	2806	75.04	12.00	87.04	1	8°	1
49	1101	75.08	12.00	87.08	2	1°	1
50	1102	82.15	12.00	94.15	2	1°	1
51	1103	75.08	12.00	87.08	2	1°	1
52	1104	75.08	12.00	87.08	2	1°	1
53	1105	82.15	12.00	94.15	2	1°	1
54	1106	75.08	12.00	87.08	2	1°	1
55	1201	76.44	12.00	88.44	2	2°	1
56	1202	82.15	12.00	94.15	2	2°	1
57	1203	75.04	12.00	87.04	2	2°	1
58	1204	75.04	12.00	87.04	2	2°	1
59	1205	82.15	12.00	94.15	2	2°	1
60	1206	76.44	12.00	88.44	2	2°	1
61	1301	75.08	12.00	87.08	2	3°	1

62	1302	82.15	12.00	94.15	2	3°	1
63	1303	76.5	12.00	88.50	2	3°	1
64	1304	76.5	12.00	88.50	2	3°	1
65	1305	82.15	12.00	94.15	2	3°	1
66	1306	75.08	12.00	87.08	2	3°	1
67	1401	75.04	12.00	87.04	2	4°	1
68	1402	82.15	12.00	94.15	2	4°	1
69	1403	75.04	12.00	87.04	2	4°	1
70	1404	75.04	12.00	87.04	2	4°	1
71	1405	82.15	12.00	94.15	2	4°	1
72	1406	75.04	12.00	87.04	2	4°	1
73	1501	75.08	12.00	87.08	2	5°	1
74	1502	82.15	12.00	94.15	2	5°	1
75	1503	75.08	12.00	87.08	2	5°	1
76	1504	75.08	12.00	87.08	2	5°	1
77	1505	82.15	12.00	94.15	2	5°	1
78	1506	75.08	12.00	87.08	2	5°	1
79	1601	76.44	12.00	88.44	2	6°	1
80	1602	82.15	12.00	94.15	2	6°	1
81	1603	75.04	12.00	87.04	2	6°	1
82	1604	75.04	12.00	87.04	2	6°	1
83	1605	82.15	12.00	94.15	2	6°	1
84	1606	76.44	12.00	88.44	2	6°	1
85	1701	75.08	12.00	87.08	2	7°	1
86	1702	82.15	12.00	94.15	2	7°	1
87	1703	76.5	12.00	88.50	2	7°	1
88	1704	76.5	12.00	88.50	2	7°	1
89	1705	82.15	12.00	94.15	2	7°	1
90	1706	75.08	12.00	87.08	2	7°	1
91	1801	75.04	12.00	87.04	2	8°	1
92	1802	82.15	12.00	94.15	2	8°	1
93	1803	75.04	12.00	87.04	2	8°	1
94	1804	75.04	12.00	87.04	2	8°	1
95	1805	82.15	12.00	94.15	2	8°	1
96	1806	75.04	12.00	87.04	2	8°	1
Total		7,455.20	1,152.00	8,607.20			96

CUADRO DE ÁREAS COMUNES INCLUYE TORRE 1 Y TORRE 2			
Concepto	Superficie Construida m ²	Superficie Abierta m ² .	Total m ²
A.V.R.U.C.	-----	1,153.43	1,153.43
Escaleras	225.50	-----	225.50
Elevadores	12.18	-----	12.18
Pasillos	834.12	136.38	970.50
Caseta de Vigilancia	6.28	-----	6.28
Estacionamientos Privativos (96)	744.00	408.00	1,152.00
Estacionamientos Visitas (24)	-----	296.00	296.00
Circulación Vehicular	-----	2,798.57	2,798.57

Contenedores de Residuos y Tableros	-----	17.65	17.65
Roof Garden		305.18	305.18
TOTAL	1,822.08	5,115.21	6,937.29

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
Concepto	Superficie m²
Superficie Total del Lote	4,179.97
Superficie total de áreas privativas construidas	7,455.20
Superficie total de áreas comunes construidas	1,822.08
Superficie total de construcción del condominio	11,029.79
Superficie total de desplante	1,260.28
Total de cajones privativos	96
Total de cajones de visita	24
Total de viviendas	96

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

Normas de ocupación del suelo de acuerdo con el Cambio de Uso del Suelo número CUS/020/2022, de fecha 10 de noviembre 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:	Habitacional Plurifamiliar
Clave de uso del suelo:	H-100-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar
Número máximo de viviendas	96
Coeficiente de ocupación del suelo:	80.00 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	2.64 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	20.00 % de la superficie del predio
Número de niveles y altura máxima:	9 niveles o 26.85 metros a partir del nivel de banquetta.
Lote mínimo:	60.00 metros cuadrados.
Frente mínimo:	6.00 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 Medio por la cantidad de \$ 149,385.60 (Ciento cuarenta y nueve mil trescientos ochenta y cinco pesos 60/100 m.n.), por el concepto de autorización de 96 áreas privativas, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente, una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, el Titular deberá realizar la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término;

- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso B) deberá protocolizar ante notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno". De lo cual deberá dar prueba de ello a esta Secretaría dentro del mismo término.

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 medio, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México el cual

refiere que se deberá otorgar áreas de donación y construir equipamiento urbano, conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano del mismo tipo y modalidad en la proporción que corresponda, el área de donación destinada a equipamiento urbano, no formará parte del condominio, y deberá apegarse a las características indicadas en el artículo 57 del mismo reglamento en su caso.

ÁREAS DE DONACIÓN			
ÁREA DE DONACIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS	M ² POR LOTE PREVISTO	M ² TOTAL
MUNICIPAL	96	17	1,632.00
ESTATAL	96	3	288.00

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 17 M² por vivienda; un área equivalente a **1,632.00 m² (Mil seiscientos treinta y dos metros cuadrados)**, que corresponde por las 96 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 3 M² por vivienda; un área equivalente a **288.00 m² (Doscientos ochenta y ocho 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, 65 fracción II inciso d) y 115 fracción VI, inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá llevar a cabo las siguientes obras de Equipamiento Urbano, correspondiente a las 96 áreas privativas totales, las cuales son:

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL TIPO MEDIO				
COSTO DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (C/1000 VIV)	UNIDAD	M²	OBLIGACIÓN EQUIVALENTE	COSTO DIRECTO
Jardín de niños de 4 aulas	Aula	46.46	0.384 aulas	\$ 348,357.16
Escuela secundaria con 16 aulas	Aula	165.89	1.536 aulas	\$ 1,305,904.25
Jardín vecinal de 4,000 m ²	M ²	384.00 M ²		\$ 215,589.92
Zona deportiva y juegos infantiles 8,000 m ²				
4,800 m ² . Zona deportiva (60%).	M ²	460.80 M ²		\$ 297,399.24
3,200 m ² . Juegos infantiles (40%).	M ²	307.20 M ²		\$ 198,266.16
TOTAL				\$ 2,365,516.73

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL TIPO MEDIO			
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 .	24.00 M ² .	\$ 172,994.83
TOTAL			\$ 172,994.83

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 \$ 3,916,583.21 (Tres millones novecientos dieciséis mil quinientos ochenta y tres pesos 21/100 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 \$ 78,331.66 (Setenta y ocho mil trescientos treinta y un pesos 66/100 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 \$ 3,916,583.21 (Tres millones novecientos dieciséis mil quinientos ochenta y tres pesos 21/100 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 adquiriente, 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.** La empresa "ICH 002, S.A.P.I. 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 Medio, ubicado en Avenida Cuautitlán Izcalli s/n, manzana 1, lote 1, Colonia Colinas del Lago, 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.

A u t o r i z a

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.
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/035/2023.
PDR/aabc./mevh