

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA**

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "INVESTA, S.A. DE C.V.", EL CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "THE WOODS-CISNES 100", UBICADO EN CALLE CISNES No. 100, LOTE 28, MANZANA 2, COLONIA LAGO DE GUADALUPE, 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/0307/2023.

Tlalnepantla de Baz a; 12 de diciembre de 2023.

**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL TIPO MEDIO**

**Investa, S.A. de C.V.**  
**Calle Cisnes No. 100, Lote 28, Manzana 2,**  
**Fraccionamiento Lago de Guadalupe, Municipio**  
**de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.**  
**Teléfono: 5537311844**  
**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud ingresada el 10 de julio de 2023, y al Acuerdo de Prevención con número 23000105060000T/DRVMZNO/084/2023, de fecha 31 de octubre del 2023, recibido el 04 de diciembre del 2023 y contestado el 07 de diciembre del mismo mes y año, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Mixto de Tipo Medio, denominado "The Woods-Cisnes 100" para 10 áreas privativas, para 29 viviendas, en el predio localizado en Calle Cisnes No. 100, Lote 28, Manzana 2, Fraccionamiento Lago de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con número de Expediente asignado DRVMZNO/RLCI/019/2023, con una superficie total de 5,574.20 m<sup>2</sup>.

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 XVI, 5.5 fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.38 fracción X, 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, II, III, 110, 111, 112, 113, 114, 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;

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

Que su solicitud con número de Expediente DRVMZNO/RLCI/019/2023, la acompaña de los siguientes documentos:

- I. Formato de solicitud requisitada ante la Residencia Local Cuautitlán Izcalli, para el predio ubicado en la Calle Cisnes No. 100, Lote 28, Manzana 2, Fraccionamiento Lago de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, solicitando trámite de Condominio Mixto Habitacional de Tipo Medio, para 10 áreas privativas, para 29 viviendas, debidamente firmado por el C. Rodrigo Solís Preciat.
- II. Escritura número (69,198) Sesenta y Nueve Mil Ciento Noventa y Ocho, de fecha 24 de mayo del 2021, pasada ante el Licenciado Luis Gerardo Mendoza Powell, titular de la Notaría Pública número 106 del Estado de México,

en el que se hace constar la protocolización de fusión de predios del predio ubicado en la Calle Cisnes No. 100, Lote 28, Manzana 2, Fraccionamiento Lago de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo el Folio Real Electrónico número 00390618 y 00390620, de fecha 11 de mayo del 2021.

- III. Instrumento número (12,924) Doce Mil Novecientos Veinticuatro, de fecha 29 de septiembre de 1967, que contiene el Contrato de Sociedad Anónima denominado “Investa”, S.A., con duración de 30 años, pasada ante el Licenciado Gilberto N. Miranda Pérez, titular de la Notaría Pública número 69 del Distrito Federal, la cual constituyen los señores Roberto Rivas García, Pedro Rodríguez Higuera, señorita Beatriz Gálvez Pérez, Licenciado Héctor Enrique Tamayo y Juan Quintano Paz.
- IV. Instrumento número (34,432) Treinta y Cuatro Mil Cuatrocientos Treinta y Dos, de fecha 3 de julio de 2003, que contiene la ampliación de la duración del Contrato de Sociedad Anónima denominado “Investa”, S.A., con duración de 99 años que comenzaran a contarse a partir de la fecha de constitución de la Sociedad, esto es el 29 de septiembre de 1967, pasada ante el Licenciado José María Morena González, titular de la Notaría Pública número 102 del Distrito Federal, inscrita en la Dirección General del Registro Público del Comercio en el Distrito Federal con Folio Mercantil número 9054060, Partida 15949 de fecha 26 de septiembre del 2003.
- V. Instrumento número (34,434) Treinta y Cuatro Mil Cuatrocientos Treinta y Cuatro, de fecha 3 de julio de 2003, que contiene la transformación de la Sociedad “Investa”, Sociedad Anónima a “Investa” Sociedad Anónima de Capital Variable, pasada ante el Licenciado José María Morena González, titular de la Notaría Pública número 102 del Distrito Federal.
- VI. Instrumento (81,524) Ochenta y Un Mil Quinientos Veinticuatro, de fecha 25 de enero del 2021, que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración que otorga la Sociedad Mercantil denominada “Investa, S.A. de C.V., representada por Marian Robert Galewicz Wroblewska, en favor de Rodrigo Solís Preciat, pasada ante el Licenciado Joaquín Ignacio Mendoza Pertierra, titular de la Notaría Pública número 62 de la Ciudad de México.
- VII. Que el señor Rodrigo Solís Preciat, acredita su personalidad, con Credencial para Votar número IDEMEX 1651005172, otorgada por el Instituto Nacional Electoral, y con vigencia al 2027.
- VIII. Que presenta Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje para 29 viviendas, en forma positiva con oficio número OIOPDM/DG/2506/2021, de fecha 21 de diciembre del año 2021, expedido por el C. Salvador Reyes Flores, Director General de Operagua Izcalli, O.P.D.M. y Presidente del Comité de Factibilidades.
- IX. Que presenta factibilidad para proporcionar el servicio público de distribución de energía eléctrica requerido para el centro de carga localizado en Calle Cisnes No. 100, Colonia Lago de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, mediante el oficio número ATI-PLN-SYA/0348/2021, de fecha 28 de octubre del año 2021, a través de la oficina de la División de Distribución Valle de México Norte, Zona de Atizapán Departamento de Planeación.
- X. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de Cuautitlán Izcalli, expidió Licencia de Uso de Suelo Número DDU-SOU-DLUS-1055-2022, de fecha 26 de mayo del 2023, para el predio ubicado en Calle Cisnes No. 100, Colonia Lago de Guadalupe, Manzana 2, Lote 28, Colonia Lago de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, 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-333-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar

Número máximo de viviendas	29
Coeficiente de ocupación del suelo:	65 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	1.23 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	35 % de la superficie del predio
Número de niveles y altura máxima:	4 niveles o 12.00 metros a partir del nivel de banquetta.
Lote mínimo:	200.00 metros cuadrados.
Frente mínimo:	10.00 metros cuadrados.
Cajones de Estacionamiento:	Por vivienda: hasta 120.00 m <sup>2</sup> de construcción un cajón por vivienda, de 121.00 m <sup>2</sup> a 250.00 m <sup>2</sup> de construcción, 2 cajones por vivienda, de 251.00 m <sup>2</sup> a 500.00 m <sup>2</sup> de construcción 3 cajones por vivienda y 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas previstas.

**XI.** Que la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Cuautitlán Izcalli, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número DDU-SOU-DLUS-ANOF-856-2022, de fecha 17 de agosto del 2022, en la cual marcan una restricción de 2.35 metros al frente del predio, por la Avenida de los Cisnes.

**XII.** 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 Cisnes No. 100, Colonia Lago de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con el Folio Real Electrónico número 00401038, trámite número 760601, de fecha 13 de junio de 2023, en donde reporta los siguientes gravámenes y/o limitantes.

Aviso: Aviso Definitivo

Fecha de Materialización: 2023-01-25 10:32:57.846

Fecha de Inscripción: 2023-01-25 10:30:26

Ante la fe del Notario Juan Carlos Borges Cornish Número 85 del Estado de México número de Instrumento 76379 de fecha de instrumento 2022-12-13. Fecha de Firma 09/01/2023. Calificador: Avisos Definitivos Autorizados Fecha de Inscripción: 25/01/2023.

No se corre la anotación de aviso preventivo.

**XIII.** Que presentó el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa en original.

**XIV.** Que presentó el plano de distribución de áreas del condominio, en original.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I, II, III, VI, 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 “**Investa, S.A. de C.V.**”, el **Condominio Mixto Habitacional de Tipo Medio, denominado “The Woods-Cisnes 100”**, para que en el predio con superficie de 5,574.20 m<sup>2</sup> (cinco mil quinientos setenta y cuatro punto veinte metros cuadrados), ubicado en Calle Cisnes No. 100, Lote 28, Manzana 2, Colonia Lago de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del Condominio Mixto Habitacional de Tipo Medio, con **10 áreas privativas para 29 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 TOWNHOUSES**

Concepto	Superficie Construida M <sup>2</sup>	Superficie Abierta M <sup>2</sup>	Jardín Privado	No.	Lote	Tipo	Cajones
Townhouse 1	162.94	20.59	31.11	1	1	Dúplex	2
Townhouse 2	162.94	20.59	34.80	1	1	Dúplex	2

Townhouse 3	162.94	20.59	38.87	1	2	Dúplex	2
Townhouse 4	162.94	20.59	35.06	1	2	Dúplex	2
Townhouse 5	162.94	20.59	34.46	1	3	Dúplex	2
Townhouse 6	162.94	20.59	39.66	1	3	Dúplex	2
Townhouse 7	162.94	20.59	36.88	1	4	Tríplex	2
Townhouse 8	162.94	20.59	35.57	1	4	Tríplex	2
Townhouse 9	162.94	20.59	35.22	1	4	Tríplex	2
Subtotal	1,466.50	185.31	321.63	9			18

**CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS DEPARTAMENTOS**

Concepto	Superficie Construida M <sup>2</sup>	Superficie Abierta M <sup>2</sup>	Jardín Privado	Nivel	No.	Lote	Tipo	Cajones
Garden 1	164.86	----	67.12	jardín	1	5	Depto.	5, 6
Garden 2	164.86	----	24.64	Jardín	1	5	Depto.	13, 14
Garden 3	164.86	----	66.31	Jardín	1	6	Depto.	25, 26,27
101	164.86	----	----	1°	1	5	Depto.	1, 2
102	164.86	----	----	1°	1	5	Depto.	17, 18
103	164.86	----	----	1°	1	6	Depto.	23, 24
201	164.86	----	----	2°	1	5	Depto.	3, 4
202	164.86	----	----	2°	1	5	Depto.	15, 16
203	164.86	----	----	2°	1	6	Depto.	21, 22
Penthouse 1	164.86	94.83	----	3°	1	5	Depto.	7, 8
Penthouse 2	164.86	94.83	----	3°	1	5	Depto.	11, 12
Penthouse 3	164.86	94.83	----	3°	1	6	Depto.	19, 20
Subtotal	1,978.32	284.49	158.07		12			25

**CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS DUPLEX**

Concepto	Superficie Construida M <sup>2</sup>	Superficie Abierta M <sup>2</sup>	Jardín Privado	Nivel	No.	Lote	Tipo	Cajones
Gardenhouse 1	169.48	----	38.14	P. Baja	1	1	Dúplex	2
Roofgarden 1	162.03	148.98	21.06	P. Alta	1	1	Dúplex	2
Gardenhouse 2	169.48	----	36.55	P. Baja	1	2	Dúplex	2
Roofgarden 2	162.03	148.98	8.30	P. Alta	1	2	Dúplex	2
Gardenhouse 3	169.48	----	42.19	P. Baja	1	3	Dúplex	2
Roofgarden 3	162.03	148.98	16.21	P. Alta	1	3	Dúplex	2
Gardenhouse 4	169.48	----	80.81	P. Baja	1	4	Tríplex	2
Roofgarden 4	162.03	148.98	9.12	P. Alta	1	4	Tríplex	2
Subtotal	1,326.04	595.84	252.65		9			18

**CUADRO DE ÁREAS COMUNES**

CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA M <sup>2</sup>	SUPERFICIE ABIERTA M <sup>2</sup> .
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	----	479.84
CIRCULACION PEATONAL	330.25	115.45
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS (8 ocho)	27.19	77.15
CASETA DE VIGILANCIA Y ACCESO PRINCIPAL	13.25	----
CUARTO DE BASURA Y BAÑOS DE SERVICIO	36.83	----
CUARTO DE MAQUINAS Y MEDIDORES	34.40	----

SALÓN DE USOS MULTIPLES	120.00	40.00
GIMNACIO	48.00	-----
BODEGAS	121.45	-----
ESPEJO DE AGUA	-----	28.00
CIRCULACION VEHICULAR	----	1,280.73
SUB TOTAL	731.37	2,021.17
TOTAL DE ÁREAS COMUNES	<b>2,752.54</b>	

<b>RESUMEN DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>Superficie Construida m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie Abierta m<sup>2</sup></b>	<b>Número de Viviendas</b>
Townhouses	1,486.50	506.94	9
Departamentos	1,978.32	442.56	12
Duplex	1,326.04	848.49	8
Subtotal	4,790.86	1,797.99	29
Cajones de Estacionamiento	382.19	450.04	61
Bodegas/Oficinas	0.00	0.00	
Total de Áreas Privativas	5,070.09	2,248.03	

**Segundo.** De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$ 45,126.90 (cuarenta y cinco mil ciento veintiséis pesos 90/100 M.N.), por el concepto de autorización de 10 áreas privativas, para 29 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 termino.

#### **OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Con fundamento en los artículos 110 del Reglamento del Libro Quinto y 5.38, fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar las siguientes obras de infraestructura y urbanización al interior del condominio, se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente; En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población, así como las siguientes obras de urbanización al interior del condominio;

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;

- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

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

De acuerdo en el artículo 5.38 fracción X inciso d) del Código Administrativo del Estado de México se deberá presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano que establezcan los respectivos acuerdos de autorización. De igual forma con fundamento en el artículo 55 fracción VII inciso b) deberá presentar los proyectos arquitectónicos de equipamiento urbano, así como la constancia de haberse presentado los proyectos de urbanización e infraestructura a la aprobación de las instituciones gubernamentales competentes, el cual no deberá ser mayor a noventa días contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización.

#### ÁREAS DE DONACIÓN.

Por tratarse de un Condominio Mixto Habitacional en un predio de más de tres mil metros cuadrados, 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 DE LOTE HABITACIONAL	NÚMERO DE VIVIENDAS	M <sup>2</sup> POR LOTE PREVISTO	M <sup>2</sup> TOTAL
MUNICIPAL	29	17.00	493.00
ESTATAL	29	3.00	87.00

De conformidad con lo previsto por el artículo 50 fracción V, inciso D) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá ceder al Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, a razón de diecisiete metros cuadrados por vivienda; un área equivalente a 493.00 m<sup>2</sup> (Cuatrocientos Noventa y Tres Metros Cuadrados), que corresponde por las 29 viviendas previstas, que será destinada para equipamiento urbano municipal.

Así mismo con lo previsto por el artículo 50 fracción VI, inciso B) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá ceder al Gobierno del Estado de México, a razón de tres metros cuadrados por vivienda un área equivalente a 87.00 m<sup>2</sup> (Ochenta y Siete Metros Cuadrados), que corresponde por las 29 viviendas previstas, 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 estas, 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 114 fracción VI, inciso D), numeral 1) del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá transmitir a título gratuito al Estado o al Municipio, la propiedad de las áreas de donación mediante contrato celebrado entre el titular de la autorización y el Estado o el Municipio en su caso.

Con base en el artículo 55 fracción VII, inciso D); El contrato de donación con el Estado para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación se suscribirá, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría. Dicha obligación podrá cumplirse en los mismos plazos, por medio de depósito del valor económico de las áreas de donación al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, o a través de la ejecución de obra.

Con base en el artículo 55 fracción VII, inciso E) y 118 fracción IV numeral II inciso b) y c); El contrato de donación con el Municipio para la transmisión de la propiedad de las áreas de donación, se suscribirá previo a que se constate en acta de supervisión el 75 % del avance físico de las obras de urbanización, equipamiento y en su caso infraestructura primaria, o en caso de ser requerido en los mismos plazos la aportación en numerario o la realización de obra pública al municipio.

Dichos contratos deberán inscribirse en el Instituto de la Función Registral del Estado de México con el Donatario, de conformidad y dentro de los treinta días siguientes a su celebración. Realizada la Inscripción el donatario deberá exhibirla ante esta Secretaría y/o municipio en un plazo de cinco días contados a partir de que obtenga el certificado correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 60 párrafo primero del reglamento antes mencionado.

**EQUIPAMIENTO URBANO**

De conformidad con los artículos 5.38 fracción X y 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 62 fracción IV y 114 fracción VI, 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 29 viviendas totales**, las cuales son:

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL					
COSTO DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL (C/1000 VIV)	COSTO \$	UNIDAD	OBLIGACION CORRESPONDIENTE M <sup>2</sup>	OBLIGACIÓN EQUIVALENTE	COSTO DIRECTO
Jardín de niños de cuatro aulas	978,121.59	Aula	14.04	0.116 aulas	\$ 113,462.11

Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas	916,683.57	Aula	50.11	0.464 aulas	\$ 425,341.18
Jardín vecinal de 4,000.00 m <sup>2</sup> de superficie;	605.34	M <sup>2</sup>	116.00 M <sup>2</sup>		\$ 70,218.99
Zona deportiva y juegos infantiles 8,000.00 m <sup>2</sup> de superficie:					
4,800 m <sup>2</sup> . Zona deportiva (60%).	695.87	M <sup>2</sup>	139.20 M <sup>2</sup>		\$ 96,864.79
3,200 m <sup>2</sup> . Juegos infantiles (40%).	695.87	M <sup>2</sup>	92.80 M <sup>2</sup>		\$ 64,576.53
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 770,463.59</b>

**OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL**

<b>COSTO DE EQUIPAMIENTO REGIONAL (C/1000 VIV)</b>	<b>COSTO UNITARIO</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>OBLIGACION CORRESPONDIENTE M<sup>2</sup></b>	<b>OBLIGACIÓN EQUIVALENTE M<sup>2</sup></b>	<b>COSTO DIRECTO</b>
Obra de Equipamiento Urbano Regional en 250.00 m <sup>2</sup> de construcción;	7,681.73	M <sup>2</sup> .	7.25	7.25	\$ 55,692.55
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 55,692.55</b>

Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 2) 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) 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 109 fracción I inciso C) 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 lo señalado en los artículos 115 fracción V, inciso e), numeral 3 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 137 Bis del Código Financiero del Estado de México,



deberá pagar por el control para el establecimiento del sistema de agua potable y alcantarillado del condominio, un monto de \$ 39,900.46 (treinta y nueve mil novecientos pesos 46/100 m.n), dicho pago deberá efectuarse ante las autoridades correspondientes.

- VII.** Con fundamento en el artículo 116 fracción 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”.
- VIII.** Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 6) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- IX.** Con fundamento en el artículo 117 Último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, En la publicidad y comercialización del condominio, no podrán ofertarse instalaciones, edificaciones y mobiliario urbano que no hayan sido autorizados. Las obras de ornato e imagen del condominio que hayan sido exhibidas al público durante la promoción y venta del mismo deberán ser entregadas por el Titular del condominio al comité de administración, conjuntamente con las obras de urbanización.
- X.** 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.
- XI.** 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.
- XII.** De conformidad con el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar la autorización de inicio de obras, la enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio dentro de los **nueve meses** siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

**Tercero.** Con fundamento en los artículos 114 fracción IX, 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 \$ 1,890,066.52 (Un millón ochocientos noventa mil sesenta y seis pesos 52/100 M.N.).

**Cuarto.** De acuerdo a lo establecido en los artículos 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$ 37,801.33 (Treinta y siete mil ochocientos un pesos 33/100 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 \$ 1,890,066.52 (Un millón ochocientos noventa mil sesenta y seis pesos 52/100 M.N.).

**Quinto.** Con fundamento en el artículo 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 periodo 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 periodo de treinta días contados a partir del acta entrega-recepción de las mismas.

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

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

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

**Noveno.** La empresa “**Investa, S.A. de C.V.**”, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y cualquier otra disposición jurídica aplicable.

**Décimo.** El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular o a su 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 Primero.** Previo al aprovechamiento de los lotes o áreas privativas, se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación.

**Décimo Segundo.** El presente acuerdo de autorización del Condominio Mixto Habitacional Tipo Medio, ubicado en Calle Cisnes número 100, Lote 28, Manzana 2, 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.

**Décimo Tercero.** 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. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.  
Alberto Antonio Barreto de la Cruz, Residente Local Cuautitlán Izcalli.  
Expediente: DRVMZNO/019/2023.  
PDR/aabc/mevh