

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LOS CIUDADANOS ANA BELEM OTERO SALGADO, MA. ISABEL SALGADO MONROY, JOSEFINA MARGARITA SALGADO MONROY, AQUILINO MOISÉS SALGADO MONROY, ANA PAOLA SALGADO QUEZADA, JOSÉ CARLOS SÁNCHEZ SALGADO Y MARÍA DE LOURDES SALGADO MONROY, LA SUBDIVISIÓN Y EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, UBICADO EN AVENIDA MIGUEL HIDALGO NÚMERO 44, LOTE 44, ZONA B, COLONIA GRANJAS LOMAS 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, Subsecretaría de desarrollo Urbano, Dirección General de Operación y Control Urbano.*

203000203A/ 3106 /2024

Toluca de Lerdo México a;  
14 de agosto de 2024

## AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO

**Ciudadanos Ana Belem Otero Salgado, Ma. Isabel Salgado Monroy, Josefina Margarita Salgado Monroy, Aquilino Moisés Salgado Monroy, Ana Paola Salgado Quezada, José Carlos Sánchez Salgado y María de Lourdes Salgado Monroy.**

Avenida Miguel Hidalgo número 44, Lote 44, Zona B, Colonia Granjas Lomas de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.

Teléfono: 5511346675

Correo Electrónico: arterustico\_@hotmail.com

**Presente**

En atención a la solicitud recibida en la Residencia Local de Cuautitlán Izcalli el 13 de agosto de 2024, para obtener la autorización de subdivisión en 3 lotes y Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Medio para 26 áreas privativas, para 26 viviendas en el predio localizado en Avenida Miguel Hidalgo número 44, Lote 44, Zona B, Colonia Granjas Lomas de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con una superficie de 10,852.472 m<sup>2</sup>, sobre el particular comunico lo siguiente:

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, 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; 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 fracciones I y VI, 5.3 fracciones XV, XLV, 5.5 fracción I, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.35 fracción VI, 5.37 fracción I, 5.38, 5.40, 5.41, 5.42, 5.45, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, vigente; artículos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 98, 99, 100, 109, fracciones I, II, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII y XIII, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 130, 131, 132, 133, 134 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, vigente; 145 fracciones II y III del Código Financiero del Estado de México y Municipios; y 1, 2, 4 fracción I inciso 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 veinte de diciembre de dos mil veintitrés y vigente a partir del 1 de enero de dos mil veinticuatro; y su Fe de Erratas publicada en el periódico oficial Gaceta del Gobierno el veintitrés de enero de dos mil veinticuatro y;

### Considerando

- I) Que presenta solicitud de subdivisión para 3 lotes y condominio para 26 áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente número DRVMZNO/RLC/033/2024, de fecha 2 de septiembre del 2024, formado al efecto en esta unidad administrativa, conforme a los requisitos indicados en los artículos 8, 99 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II) Que acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante Instrumento Público número (41,849) Cuarenta y Un Mil Ochocientos Cuarenta y Nueve, de fecha 7 de febrero del 2023, el cual contiene: I.- La aplicación de bienes por disolución y liquidación de la Sociedad Conyugal, II.- La Protocolización de Inventario y Avalúo, II.- La Adjudicación de Bienes de la Sucesión Testamentaria, IV.- El Contrato de Donación de Derechos de Copropiedad. **Primera.-** Donación.- El señor Aquilino Salgado Dona a los señores Josefina Margarita Salgado

Monroy, Ana Paula Salgado Quezada, José Carlos Sánchez Salgado y Ana Belem Otero Salgado, quienes aceptan expresamente y adquieren proindivisos y por partes iguales el cincuenta restante por ciento de los derechos de propiedad respecto del terreno de propiedad particular y construcciones, en el mismo existentes, conocido como "Lote Cuarenta y Cuatro", de la Zona "B" y construcciones sobre el mismo existente marcadas con el número 44 de la calle Miguel Hidalgo, Colonia Granjas, Cuautitlán Izcalli, Estado de México. **Segunda.-** Como consecuencia de lo señalado en los dos capítulos que preceden, se hace constar que la propiedad del Inmueble queda de la siguiente manera: -María de Lourdes Salgado Monroy, -Josefina Margarita Salgado Monroy, -Aquilino Moisés Salgado Monroy, - Ma. Isabel Salgado Monroy, -Ana Paola Salgado Quezada, -José Carlos Sánchez Salgado y - Ana Belem Otero Salgado, pasado ante el Ciudadano Luis Octavio Hermoso y Colin, titular de la Notaría Pública número 89 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral con el Folio Real Electrónico número 00402398, de fecha 18 de julio de 2023.

- III) Que los señores Ana Belem Otero Salgado, Ma. Isabel Salgado Monroy, Josefina Margarita Salgado Monroy, Aquilino Moisés Salgado Monroy, Ana Paola Salgado Quezada, José Carlos Sánchez Salgado y María de Lourdes Salgado Monroy, acreditan su personalidad con Credenciales para Votar números 0827085148855, IDEMEX3689698892, IDEMEX2082391539, IDEMEX1808792355, IDEMEX2306823323, IDEMEX1637503944 y IDEMEX1976362714 respectivamente, expedidos por el Instituto Nacional Electoral.
- IV) Que presenta la Licencia de Uso del Suelo número DDU-SOU-DLUS-503-2023, de fecha 13 de septiembre de 2023, expedida por la Directora de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli, con las siguientes normas para el aprovechamiento de los predios:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL USO DE SUELO PARA LOS LOTES RESULTANES.	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano en:	Cuautitlán Izcalli
Zona:	Centro Urbano
Clave:	CU-100-A
Uso del Suelo que se Autoriza:	Habitacional Plurifamiliar
Superficie Máxima de Desplante del Predio:	80%
Intensidad Máxima de Ocupación del Predio:	2.1 veces la superficie del predio.
Superficie Mínima Libre de Construcción:	40%
Altura Máxima:	3 niveles o 9.00 metros, a nivel de banqueteta.
Normas para Subdivisión:	Lote Mínimo: 240.00 M <sup>2</sup> . Frente Mínimo de: 12.00 metros.

- V) Que presenta Constancia de Alineamiento y Número Oficial número DDU-SOU-DLUS-ANOF-682-2023, de fecha 11 de septiembre de 2023, la cual marca una restricción de construcción de 4.00 metros por la Avenida Miguel Hidalgo, expedida por la Directora de Desarrollo Urbano del Municipio de Cuautitlán Izcalli.
- VI) Que presenta Dictamen de Servicios Hidrosanitarios número OIOPDM/DG/DF/29/2024, de fecha 23 de abril del 2024, en forma positiva, para el trámite de subdivisión y Condominio para 28 lotes, emitido por el Director General de Operagua Izcalli, O.P.D.M.
- VII) Que presenta factibilidad de suministro de energía eléctrica para el predio ubicado en Calle Miguel Hidalgo número 44, Colonia Granjas Lomas de Guadalupe, en forma positiva con oficio número ATI-PLN-SYA-437/2023, de fecha 10 de agosto de 2023, emitido por el Jefe del Departamento de Planeación y Construcción E.F., Zona Atizapán, de la Comisión Federal de Electricidad.
- VIII) Que presenta el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Cuautitlán, con Folio Real Electrónico número 00402398, de fecha 27 de mayo de 2024, el cual reporta los siguientes Gravámenes y/o Limitantes:

Acto: Declaración de Herederos y/o Nombramiento de Albacea.

Fecha de Materialización: 2023-07-17 19:24:26.752

Fecha de Inscripción: 2023-07-18 09:45:25

Testimonio de la Escritura número 41,849, Volumen 834, otorgada el siete de febrero de dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Luis Octavio Hermoso y Colín, Titular de la Notaría número 89 del Estado de México, en

donde consta la aceptación de la herencia y nombramiento de Albacea. Datos: mediante Escritura número 49,962, de fecha ocho de octubre de dos mil quince, otorgada ante la fe del Licenciado Enrique Sandoval Gómez, quien fuera titular de la Notaría número 88 del Estado de México, en donde los señores “María de Lourdes, Josefina Margarita, Moisés Aquilino (así) y Ma. Isabel de Apellidos Salgado Monroy” en su carácter de coherederos aceptan la herencia instituida en su favor, a su vez se nombra a “María de Lourdes Salgado Monroy” como albacea, aceptando dicho cargo y protestando su fiel y leal desempeño. Lo anterior de conformidad con el testamento público abierto, otorgado por la de Cujus Ma. Candelaria Isabel Monroy Ortega, mediante Instrumento número 49,134, de fecha 29 de mayo de 2015, otorgado ante la fe del Licenciado Enrique Sandoval Gómez, quien fuera Titular de la Notaría número 88 del Estado de México.

Recibo Oficial: IBWO0996217038833227 \$917.00 Calificador: Iridian Alí Laguna Ramos.- Analista: C Volante de Entrada: 1243770219

No corre la anotación de aviso preventivo.

Que de atención a la solicitud formulada por el C. Jaime Moreno Oviedo, el inmueble descrito en el Folio Real Electrónico número 00402398 denominado Fraccionamiento “Colonia Granjas Plan de Guadalupe Victoria”, con construcciones en el mismo existente ubicado en la Calle Avenida Miguel Hidalgo 44 Sector Zona B Lote 44, Colonia Granjas de Guadalupe Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México con una superficie de 10000. 0 M2 diez mil metros cuadrados. Y con rumbos medidas y colindancias al Norte: en 50 metros con Calzada Benito Juárez; al Sur: en 50 metros con Calzada Miguel Hidalgo; al Oriente: en 200 metros con el Lote 46; y al Poniente: en 200 metros con el Lote 42, y propietario(s): Ana Belem Otero Salgado, Ma. Isabel Salgado Monroy, Josefina Margarita Salgado Monroy, Aquilino Moisés Salgado Monroy, Ana Paola Salgado Quezada, José Carlos Sánchez Salgado, María de Lourdes Salgado Monroy.

De acuerdo con el apeo y deslinde inscrito, consta de las siguientes medidas y colindancias:

Derivado de lo ordenado mediante oficio número 2569, de fecha 06 de septiembre del 2021, signado por el Juez Tercero de lo Civil de Primera Instancia de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, se procede a dar cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha 30 de agosto del 2021, dictado dentro del expediente 651/2021, relativo al Procedimiento Judicial No Contencioso sobre diligencias de Apeo o Deslinde radicado ante el Jugado Tercero Civil de Primera Instancia de Cuautitlán Izcalli y promovido por María de Lourdes Salgado Monroy, en su calidad de Albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes de Ma. Candelaria Isabel Monroy Ortega, también conocida como María Candelaria Isabel Monroy Ortega, por lo que se procede a realizar la inscripción correspondiente, respecto de lo actuado en la diligencia de Apeo o Deslinde practicada en fecha 23 de agosto del 2021, en el inmueble inscrito registralmente en la Partida 24,587, del Volumen XXII, Libro Primero, Sección Primera, de fecha 15 de julio de 1974, actualmente Folio Real Electrónico número 00402398, se procede al desahogo de la presente en los siguientes términos: por el Lindero Oriente en una línea recta de 201.264 metros, continuando por el lindero Norte en una línea recta de 59 metros punto 878 mm continuando por el lindero Poniente en una línea recta 210 metros punto 793 mm; cerrando la poligonal por el lindero Sur una línea recta de 49 metros punto 885 mm confirmado la posesión en todas su líneas quedado anotada el presente para todos los efectos legales conducentes a que hallan lugar . (sic)

De acuerdo con la escritura aclaratoria: Testimonio de la Escritura número 41,849, Volumen 834, otorgada el siete de febrero de dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Luis Octavio Hermoso y Colín, Titular de la Notaría número 89 del Estado de México, atendiendo al principio de rogación establecido en el artículo 7 fracción I del Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México la suscrita registradora procede a tomar nota de la aclaración de Apeo y Deslinde que consta en auto de fecha 17 de enero de 2023, dictado en el Expediente 651/2021, relativo al Procedimiento Judicial No Contencioso sobre diligencias de Apeo o Deslinde radicado ante el Jugado Tercero Civil de Primera Instancia de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, promovido por María de Lourdes Salgado Monroy, en su calidad de Albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes de Ma. Candelaria Isabel Monroy Ortega, también conocida como María Candelaria Isabel Monroy Ortega, en la que se aclara la diligencia de Apeo y Deslinde de fecha 23 de agosto del 2021, en el sentido que se tenga por rectificado que la superficie respecto del terreno propiedad particular, con construcción en el mismo existente, conocido como Lote 44, de la Zona B, del Fraccionamiento Colonia Granjas Plan de Guadalupe Victoria, ubicado en términos del Municipio de Cuautitlán Izcalli, con ubicación actualmente en Avenida Miguel Hidalgo número 44, Colonia Granjas de Guadalupe, en el Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México es de 10,852.472 metros cuadrados. Recibo Oficial: ICTV0008230139323264 \$ 621.00 Calificador: Iridian Alí Laguna Ramos.- Analista: C Volante de Entrada: 2024078311.

- IX) Que presentan en original y medio magnético el plano georreferenciado en coordenadas UTM, del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de la subdivisión y condominio objeto del trámite.

Por lo que una vez analizado lo anterior, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 98, 99 y 100 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, emite el siguiente:

### Acuerdo

**Primero.** Se autoriza a los **Ciudadanos Ana Belem Otero Salgado, Ma. Isabel Salgado Monroy, Josefina Margarita Salgado Monroy, Aquilino Moisés Salgado Monroy, Ana Paola Salgado Quezada, José Carlos Sánchez Salgado y María de Lourdes Salgado Monroy.** la subdivisión en 3 lotes, del predio de su propiedad ubicado en Avenida Miguel Hidalgo Número 44, Lote 44, Zona B, Colonia Granjas Lomas de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México; conforme a las características siguientes:

### DATOS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN

#### SITUACIÓN ORIGINAL DEL PREDIO

Predio o Lote	Superficie en m <sup>2</sup>	Uso	No. de Viviendas
Lote 44	10,852.472	Habitacional	1

#### SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote	Superficie en m <sup>2</sup>	Uso	No. de Viviendas
44A	1,037.16	Habitacional	1
44B	9,507.062	Habitacional	26
44C	308.25	Habitacional	1
Total	10,852.472		28

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

- Que cubrió el pago de los derechos correspondientes por la presente autorización de Subdivisión, en la Tesorería Municipal del Honorable Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, cuyo importe es de \$ 8,807.20 (Ocho Mil Ochocientos Siete Pesos 20/100 M.N.), de conformidad con los artículos 100 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios, acreditando el pago de referencia, con una copia simple del Recibo Oficial N° A926318 que hace prueba plena del cumplimiento de dicha disposición, por lo que se procede a la entrega de la presente autorización.

**Tercero.** Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.42 fracción III del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V y VI, 62 fracción IV, 68 y 100 fracción VI inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento correspondiente a la subdivisión serán:

ÁREA DE DONACIÓN	DEL ÁREA ENAJENABLE M <sup>2</sup>	DONACIÓN M <sup>2</sup>	TOTAL M <sup>2</sup>
MUNICIPAL	17	476.00	476.00
ESTATAL	3	84.00	84.00
<b>TOTAL</b>	20	560.00	560.00

Las áreas de donación de terreno destinadas a equipamiento urbano a favor del Municipio deberán cumplirse conforme al artículo 8 fracción IX con relación al artículo 100 fracción VI inciso C) en un plazo de seis meses siguientes a la fecha de la emisión de esta Autorización de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 55 fracción VII incisos D) y E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Asimismo, le informo que en términos de lo dispuesto por el artículo 58, cuarto y quinto párrafo del Reglamento citado, 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 de Subdivisión, podrá autorizar que su Titular cumpla con ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio.

Cabe señalar que el Titular o el representante legal no incurren en incumplimiento a la obligación fijada en el acuerdo de autorización, cuando la definición y ubicación del área de donación, se defina por el municipio después del plazo fijado en el presente acuerdo. El Titular o representante legal para garantizar el cumplimiento del área de donación y continuar con los trámites, obras y acciones que correspondan, podrá presentar ante la Secretaría fianza a favor del municipio, cuyo monto se fijará conforme al valor que sea determinado por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, en su caso.

Las áreas de donación de terreno destinadas a equipamiento urbano a favor del Estado, podrán cumplirse mediante el depósito del valor económico que se determine a través del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con las disposiciones reglamentarias de éste y demás disposiciones jurídicas reglamentarias, lo anterior de conformidad con el artículo 5.38 fracción X incisos a) y b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que dicho pago al Estado deberá realizarse en un plazo no mayor a los seis meses siguientes a la fecha de recepción de esta Autorización de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 55 fracción VII inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

#### EQUIPAMIENTO URBANO TIPO MEDIO (MUNICIPAL)

CONCEPTO	COSTO \$	UNIDAD	COSTO x c/1000 Viv.	OBLIGACION CORRESPONDI ENTE M <sup>2</sup>	OBLIGACION CORRESPONDI ENTE	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de Niños 4 Aulas	\$1,023,702.06	Aula	\$ 4,094,808.23	13.55	0.112 Aulas	\$ 114,654.63
Escuela Secundaria con 16 Aulas	\$959,401.03	Aula	\$ 15,350,416.44	48.38	0.448 Aulas	\$ 429,811.66
Jardín Vecinal de 4,000 M <sup>2</sup>	\$ 633.54	M <sup>2</sup>	2,534,178.99		112.00 M2	\$ 70,957.01
Zona Deportiva y Juegos Infantiles 8,000 M <sup>2</sup>						
4,800 M <sup>2</sup> Zona Deportiva (60%)	\$ 728.30	M <sup>2</sup>	3,495,816.86		134.40	\$ 97,882.87
3,200 M <sup>2</sup> Juegos Infantiles (40%)	\$ 728.30	M <sup>2</sup>	2,330,544.58		89.60	\$ 65,255.25
				TOTAL		\$ 778,561.42

De conformidad con lo previsto en los artículos 68 fracción IV y 99 penúltimo y antepenúltimo párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en ningún caso las obras de equipamiento urbano municipal podrán sustituirse por numerario y solo podrán ser conmutadas por la de ejecutar o complementar las obras que determine la Secretaría, con opinión favorable del municipio a través de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, según sea el caso, las cuales deberán cumplir con lo señalado en los artículos 73, 129, 130 y 132 del ordenamiento antes indicado.

#### EQUIPAMIENTO URBANO TIPO MEDIO (REGIONAL)

CONCEPTO	COSTO \$	UNIDAD M <sup>2</sup>	COSTO X C/1000 VIV.	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE M <sup>2</sup>	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de Equipamiento Urbano Regional 250 M <sup>2</sup>	\$ 8,133.96	M <sup>2</sup>	\$ 2,033,489.60	7.00 M <sup>2</sup>	7.00 M <sup>2</sup>	\$ 56,937.71
				TOTAL		\$ 56,937.71

De conformidad con lo previsto en el artículo 99 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado; La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, así como la de realizar obras de equipamiento urbano regional, por la de cubrir en numerario el costo de estas.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del estudio de valores unitarios del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento en términos de lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias. En el caso de las áreas de donación u obras de equipamiento urbano a favor del Estado deberá depositarse al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional a que se refiere el artículo 5.38, fracción X, inciso a), segundo párrafo, del Código.

**Cuarto.** Se autoriza a los **Ciudadanos Ana Belem Otero Salgado, Ma. Isabel Salgado Monroy, Josefina Margarita Salgado Monroy, Aquilino Moisés Salgado Monroy, Ana Paola Salgado Quezada, José Carlos Sánchez Salgado y María de Lourdes Salgado Monroy**, el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Medio, para 26 áreas privativas para 26 viviendas, para que en el predio con superficie de 9,507.062 m<sup>2</sup>, ubicado en Avenida Miguel Hidalgo número 44, Lote 44B, Zona B, Colonia Granjas Lomas de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, se lleve

a cabo el desarrollo del Condominio con 26 áreas privativas para 26 viviendas, conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

#### CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

Áreas Privativas	Superficie del Lote M <sup>2</sup>	Uso	No. de Viviendas
1	293.73	Habitacional	1
2	238.59	Habitacional	1
3	236.41	Habitacional	1
4	240.02	Habitacional	1
5	241.34	Habitacional	1
6	208.72	Habitacional	1
7	207.87	Habitacional	1
8	208.74	Habitacional	1
9	209.84	Habitacional	1
10	210.66	Habitacional	1
11	212.96	Habitacional	1
12	216.10	Habitacional	1
13	247.85	Habitacional	1
14	278.69	Habitacional	1
15	214.56	Habitacional	1
16	234.22	Habitacional	1
17	244.44	Habitacional	1
18	243.59	Habitacional	1
19	244.16	Habitacional	1
20	671.00	Habitacional	1
21	231.23	Habitacional	1
22	230.85	Habitacional	1
23	237.12	Habitacional	1
24	236.60	Habitacional	1
25	605.95	Habitacional	1
26	251.92	Habitacional	1
<b>Total</b>	<b>6,897.16</b>		<b>26</b>

#### CUADRO DE ÁREAS COMUNES

Concepto	M <sup>2</sup>
Vialidad Interior	1,981.86
Área Verde Recreativa de Uso Común (AVRUC)	451.772
Cajones de Estacionamiento para visitas (7)	132.53
Caseta de Vigilancia	34.30
Medidores y Contenedor de Basura	9.44
<b>Total</b>	<b>2,609.902</b>

#### RESUMEN DE ÁREAS

Superficie Total de Áreas Privativas.	6,897.16 m <sup>2</sup>
Superficie Total de Áreas Comunes.	2,609.902 m <sup>2</sup>
<b>Superficie Total del Condominio</b>	<b>9,507.062 m<sup>2</sup></b>

**Quinto.** De conformidad con el artículo 5.50 del Código Administrativo del Estado de México, los condominios de treinta o menos viviendas, No están obligados a ceder áreas de donación ni construir equipamiento urbano.

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

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$ 42,342.30 (Cuarenta y dos mil trescientos cuarenta y dos pesos 30/100 M.N.), por el concepto de autorización de 26 áreas privativas, para 26 viviendas, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente, acreditando el pago de referencia, con una copia simple del Recibo Oficial N° A926319 que hace prueba plena del cumplimiento de dicha disposición, por lo que se procede 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 de Subdivisión y Condominio respectivo y su plano correspondiente, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno". De lo cual deberá dar prueba de ello a esta Secretaría dentro del mismo término.

### **OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Con fundamento en los artículos 110 y 114 fracción VI, inciso D) del Reglamento del Libro Quinto y 5.38, fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar las siguientes obras de infraestructura y urbanización al interior del condominio, se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

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

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

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

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

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

De conformidad con el artículo 5.38 fracción X inciso d) y e) deberá presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las

obras equipamiento urbano e Iniciar las obras en un plazo máximo de nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

- IV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.
- V. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
- VI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro del plazo de nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- VII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- VIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.
- IX. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- X. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización.
- XI. De conformidad con el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar la autorización de inicio de obras, la enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio dentro de los **nueve meses** siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

**Séptimo.** 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, 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 \$ 3,032,154.34 (Tres millones treinta y dos mil ciento cincuenta y cuatro pesos 34/100 M.N.).

**Octavo.** 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 \$ 60,643.09 (Sesenta mil seiscientos cuarenta y tres pesos 09/100 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 e Infraestructura a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo asciende a la cantidad de \$ 3,032,154.34 (Tres millones treinta y dos mil ciento cincuenta y cuatro pesos 34/100 M.N.).

**Noveno.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P) y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá



constituir a favor del municipio por un período de dos años contados a partir de la fecha del acta entrega –recepción, según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras, al momento de su entrega recepción, presentando constancia en esta Secretaría en un período de treinta días contados a partir del acta entrega-recepción de las mismas.

**Décimo.** 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.

**Décimo Primero.** 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.

**Décimo Segundo.** 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 General.

**Décimo Tercero.** Los Ciudadanos **Ana Belem Otero Salgado, Ma. Isabel Salgado Monroy, Josefina Margarita Salgado Monroy, Aquilino Moisés Salgado Monroy, Ana Paola Salgado Quezada, José Carlos Sánchez Salgado y María de Lourdes Salgado Monroy.**, deberán 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 Cuarto.** 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 Quinto.** 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 Sexto.** El presente acuerdo de autorización de Subdivisión y Condominio Horizontal Habitacional Tipo Medio, ubicado en Avenida Miguel Hidalgo No. 44, Lote 44, Zona B, Colonia Granjas Lomas de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 fracción I y 31 fracciones I, II y III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

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

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

## **A u t o r i z a**

**Arq. Blanca Hereida Piña Moreno Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Pedro Dávila Realzola, Director Regional Valle de México Zona Nororiental.  
Alberto Antonio Barreto de la Cruz, Residente Local Cuautitlán Izcalli.  
Lic. Silvia Rebeca Gonzaga Mejía, Jefa de la Unidad del Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano.  
Expediente: DRVMZNO/RLCI/027/2024 OT. CI.094-2024  
PDR/AABC/mevh.