

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A CASAS JAVER DE MÉXICO, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL, DENOMINADO "PRIVADA BELPORTO", UBICADO EN AVENIDA MIGUEL HIDALGO NÚMERO 34, LOTE 34, 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, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de México, Zona Nororiente.

23000203A/7001/2024

Toluca de Lerdo México a 21 de noviembre de 2024

Autorización de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial

Casas Javer de México, S.A. de C.V.
Avenida Miguel Hidalgo número 34, Lote 34, Zona B,
Colonia Granjas Lomas de Guadalupe,
Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
Teléfono: 5544423818

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el 17 de octubre de 2024 y al oficio Preventivo número 23000203A/5691/2024 de fecha 21 de octubre de 2024 recibido el 11 de noviembre del mismo año y contestado el 14 de noviembre del 2024, para obtener la autorización de un Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial, denominado "**Privada Belporto**" para 42 áreas privativas, para 42 viviendas, en el predio localizado en Avenida Miguel Hidalgo número 34, Lote 34, Zona B, Colonia Granjas Lomas de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con número de Expediente asignado DRVMZNO/RLCI/035/2024, con una superficie total de 9,313.36 m².

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, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.35 fracción VI, 5.37 fracción I, 5.38, 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, 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 fracción 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 20 de diciembre de 2023 y vigente a partir del 1° de enero de 2024; y su Fe de Erratas publicada en el periódico oficial Gaceta del Gobierno el 23 de enero de 2024 y;

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

Que su solicitud con número de Expediente DRVMZNO/RLCI/035/2024, la acompaña de los siguientes documentos:

- I. Formato de solicitud requisitada ante la Residencia Local Cuautitlán Izcalli, para el predio ubicado en la Avenida Miguel Hidalgo Número 34, Lote 34, Zona B, Colonia Granjas Lomas de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, solicitando trámite de Condominio para 42 áreas privativas, para 42 viviendas, debidamente firmado por el Arquitecto Eduardo de la Isla Corry.
- II. Que presenta Instrumento número (84,346) Ochenta y Cuatro Mil Trescientos Cuarenta y Seis, de fecha 30 de marzo del 2023, en el que se hace constar el contrato de compra venta a plazos con reserva de dominio bajo la modalidad Ad Corpus, que celebran de una parte los señores Luis C. Ballesteros Vilchis también conocido como Luis Cesar Ballesteros Vilchis, Javier Ballesteros Villa y Luis Ballesteros Villa, por su propio derecho y a quien en lo sucesivo se les denominara como "la parte Vendedora" y de otra parte la Sociedad denominada "Casas Javer de México", Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el Apoderado el Ingeniero René Martínez Martínez, a quien se le denomina como "la parte Compradora", pasada ante el Maestro en Derecho José Antonio Armendáriz Munguía, titular de la Notaría Pública número 60 del Estado de México, del predio ubicado en Avenida Miguel Hidalgo Número 34, Lote 34, Zona B, Colonia Granjas Lomas de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el Folio Real Electrónico número 00365464 de fecha 19 de julio de 2023.
- III. Que presenta Escritura número (60,257) Sesenta Mil Doscientos Cincuenta y Siete, de fecha 7 de noviembre del 2026, la cual contiene la Protocolización de Levantamiento Topográfico Catastral a solicitud de los señores Luis C. Ballesteros Vilchis también conocido como Luis Cesar Ballesteros Vilchis, representado por el C. Javier Ballesteros Villa, y la

Sociedad denominada "Casas Javier de México" Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por su apoderada Licenciada Selene Guillermo Núñez, pasada ante el Doctor en Derecho Jorge Valdés Ramírez, Notario Público número 24 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el Folio Real Electrónico número 00365464, de fecha 18 de diciembre de 2023.

- IV. Que presenta Escritura Pública número (24,003) Veinticuatro Mil Tres, de fecha 22 de octubre de 2010, la cual contiene la Constitución de "Casas Javier de México", S.A. de C.V., expresan los representantes: a) Que sus claves del Registro Federal de Contribuyentes y números de Folios de las Cédulas de Identificación Fiscal, son las siguientes: * Servicio Corporativos Javier, S.A. P. I. de C.V., Registro Federal de Contribuyentes SCI-071211-VES, Cédula de Identificación Fiscal A3637085, *Servicio Administrativos Javier, S.A. C.V., Registro Federal de Contribuyentes SAJ-040412-MDD, Cedula de Identificación Fiscal F 365218; b) Que han acordado obligarse a combinar sus recursos y esfuerzos para la realización de un fin común, por lo cual han decidido constituir una persona moral con fines lucrativos; c) Que para el anterior efecto han obtenido de la Secretaria de Relaciones Exteriores el Permiso número 1907460, Expediente número 20101906653, Folio número 101006191106, expedido el día 7 de octubre del año 2010, mediante en el que se autoriza a constituir una persona moral bajo la denominación de Casas Javier de México: d) Que en razón de lo anterior, han decidido celebrar la Asamblea Constitutiva de Casas Javier de México, Sociedad Anónima de Capital Variable, la que se registrará por los estatutos y por la Ley General de Sociedades Mercantiles en lo que no esté específicamente en ellos previsto, pasada ante el Licenciado José Javier Leal González, titular de la Notaría número 111, del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, con Folio Mercantil Electrónico número 123120 * 1, de fecha 29 de octubre de 2010.
- V. Que presenta Escritura Pública número (76,713) Setenta y Seis Mil Setecientos Trece, de fecha 13 de julio del 2018, la cual contiene a) Protocolización del Acta relativa a las resoluciones unánimes del Consejo de Administración de Casas Javier de México, S.A. de C.V., fuera de sesión, adoptadas el día 2 de mayo de 2018; b) Formalización del nombramiento de apoderados, así como del otorgamiento de poderes, los miembros del consejo de administración, resuelven unánimemente otorgar poderes generales y especiales a las siguientes personas: René Martínez Martínez, Felipe de Jesús Loera Reyna, Juan Carlos Gallegos de la Rosa, Samuel Klein Marcuschamer, Oliverio de la Garza Ugarte, Cesar Pérez Barnés, Alfredo Castellanos Hever, Sebastián Agustín Villa, Marcos Alfredo Mulcahy, Javier Álvares Muñoz, Aarón Guevara Vega, **Eduardo de la Isla Corry**, Jesús Avelino González Villalón, Lizardo Antonio de Anda Garza, José Luis Camacho Lizárraga, Guillermo Alberto Hernández Rodríguez, Jaime Alberto García Ancer, Argelia Iliana Gil Cantú, Edgar Gerardo Fernández Muraira, Pablo César Cardoza Guajardo, Enrique Flores Morales, Belinda Lilliana Cruz Lozano, Karla Yolanda González Garza, Lucía Elizabeth Leandro Jiménez, Ana Cristina Hernández Varela, Selene Guillermo Núñez, Zaul Eliel Estrada Ciprian, José Eduardo Fajardo Galicia, Rubén González Ramírez, Gustavo Ortega Álvarez, Delfina Paola Hernández Martínez, María de Lourdes López Rangel, Carlos Ortega Gil, Mariana García Hinojosa y Andrea Susana Martínez Arizmendi, para representar a Casas Javier de México, S.A. de C. V., pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario número 111 del Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Monterrey, Estado de Nuevo León, con Folio Mercantil número 76713, de fecha 26 de julio del 2018.
- VI. Que presenta Escritura Pública número (60,663) Sesenta Mil Seiscientos Sesenta y Tres, de fecha 22 de marzo de 2024, la cual contiene: a) el reconocimiento de pago, Cancelación de la Reserva de Dominio y consecuente transmisión de propiedad, que otorgan los señores Luis C. Ballesteros Vilchis también conocido como Luis Cesar Ballesteros Vilchis, Javier Ballesteros Villa y Luis Ballesteros Villa, a favor de la Sociedad denominada "Casas Javier de México" Sociedad Anónima de Capital Variable; b) El convenio de aportación de inmuebles con derecho de reversión, al contrato de fideicomiso irrevocable de garantía, administración, y fuente de pago con derecho de reversión identificado con el número CIB/3227, pasada ante la fe del Doctor en Derecho Jorge Valdés Ramírez, Notario número 24 del Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Cuautitlán, con Folio Real Electrónico número 00365464, de fecha 10 de junio de 2024.
- VII. Que presenta Escritura Pública número (50,580) Cincuenta Mil Quinientos Ochenta, de fecha 14 de noviembre de 2022, la cual contiene: Poder Especial Limitado Revocable, el cual otorgan los licenciados Fernando Rafael García Cuellar y Rodolfo Isaias Osuna Escobedo, en carácter de Delegados Fiduciarios de Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso irrevocable de Garantía, Administración y fuente de pago con derecho de reversión número CIB/3227 (según el mismo sea modificado, ya sea parcial o totalmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, el "Contrato de Fideicomiso"); a favor de las sociedades Servicios Corporativos Javier, S.A.B. de C.V., Casas Consentidas Javier, S.A. de C.V., Sofom, ENR, Casas Javier, S.A. de C.V., Casas Javier de México, S.A. de C.V., Casas Javier de Querétaro, S.A. de C.V. e Inmuebles Para Ti, S.A. de C.V., para ser ejercido, conjunta o separadamente, a través de sus apoderados o representantes legales, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Rafael García Cuellar, Notario número 19 del Estado de Nuevo León, inscrita en el Registro Nacional de Avisos de Poderes, con Clave de Registro IWJJ6ZUDWPBG, de fecha 14 de noviembre de 2022.
- VIII. Que el señor Eduardo de la Isla Corry, acredita su personalidad, con Credencial para Votar número IDEMEX 2209157147, otorgada por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al 2031.

- IX.** Que presenta Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje para 42 viviendas, con oficio número OIOPD/DG/DF/048/2024, de fecha 15 de julio del año 2024, expedido por el Ingeniero Alberto Valdés Rodríguez, Director General de Operagua Izcalli, O.P.D.M., el cual se otorga con las siguientes condicionantes:

Agua Potable

- 1.- Deberá instalar por su cuenta y costo, cuadro y medidor para la toma general de agua potable única autorizada de 52 mm. (2") de diámetro.
- 2.- Deberá instalar a su cuenta y costo cuadro y medidor, toma de agua potable de 13 mm. (1/2") de diámetro para su posterior individualización de las viviendas del proyecto autorizado.
- 3.- Deberá construir cisterna general de almacenamiento y regulación para agua potable totalmente hermética con una capacidad mínima de 42,000 litros, conforme al proyecto presentado, debiendo dar aviso de su construcción al departamento de Dictámenes y Factibilidades del Organismo, previo a la instalación de la toma de agua potable autorizada.

Drenaje Sanitario

- 1.- Se autoriza para este servicio una descarga sanitaria de 300 mm. (12") de diámetro.
- 2.-Cada una de las viviendas del proyecto presentado deberá de contar con una descarga de drenaje sanitario de 15 cm. (6") de diámetro.
- 3.- El particular deberá de contar con una planta de tratamiento con sistema de reúso de las aguas tratadas al interior del predio, que cumpla con la NOM-003-ECOL-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales que se reúsen en servicio al público.

Drenaje Pluvial

- 1.- Se autoriza para este servicio una descarga sanitaria de 300 mm. (12") de diámetro.
- 2.- Deberá considerar la introducción de un tanque de tormentas con una capacidad mínima de 195.74 m³, para una retención mínima de 30 minutos de precipitación pluvial aproximadamente para disminuir la descarga a la red municipal.

El desarrollador deberá observar y cumplir con las especificaciones técnicas del proyecto autorizaos por este Organismo.

- X.** Que presenta factibilidad para proporcionar el servicio público de distribución de energía eléctrica requerido para **Casas Javier de México S.A. de C.V.**, (Privada Belporto) localizado en Avenida Hidalgo Número 34, Lote 34, Zona B, Colonia Granjas Lomas de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, mediante el oficio número PLN-SYA/727/2023, de fecha 7 de noviembre del año 2023, para 42 viviendas se da esta factibilidad, a través de la oficina de la División de Distribución Valle de México Norte, Zona de Atizapán Departamento de Planeación y Construcción E.F.
- XI.** Que la Dirección General de Desarrollo Urbano, del Municipio de Cuautitlán Izcalli, expidió Licencia de Uso de Suelo Número DDUI-SPOU-DLUS-941-2024, de fecha 04 de noviembre del 2024, para el predio ubicado en Avenida Miguel Hidalgo Número 34, Lote 34, Zona B, Colonia Granjas Lomas 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-200-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Número máximo de viviendas	42
Coeficiente de ocupación del suelo:	70 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	2.1 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	30 % de la superficie del predio
Número de niveles y altura máxima:	3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de banqueteta.
Lote mínimo:	120.00 metros cuadrados.
Frente mínimo:	8.00 metros cuadrados.

Cajones de Estacionamiento:	Por vivienda: hasta 120.00 m ² de construcción un cajón por vivienda, de 121.00 m ² a 250.00 m ² de construcción, 2 cajones por vivienda, de 251.00 m ² a 500.00 m ² de construcción 3 cajones por vivienda y 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas previstas.
-----------------------------	---

- XII. 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-1328-2024, de fecha 04 de octubre del 2024, en la cual marcan una restricción de 4.00 metros al frente del predio, por la Avenida Miguel Hidalgo.
- XIII. 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 Avenida Miguel Hidalgo Número 34, Lote 34, Zona B, Colonia Granjas Lomas de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con el Folio Real Electrónico número 00365464, trámite número 840854, de fecha 14 de noviembre de 2024, el cual no reporta gravámenes y/o limitantes.
- XIV. Que presenta el plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa en original.
- XV. Que presenta el plano de distribución de áreas del condominio, en original.
- XVI. Que presenta **Evaluación de Impacto Estatal** de fecha 30 de septiembre del 2024, con número de Evaluación 121-15-06418-COIME-2024, a nombre de Casas Javier de México, S.A. de C.V., denominado "Privada Belporto", con uso Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Residencial para 42 viviendas, con una superficie de predio de 9,313.36 m², y superficie construida de 6,832.46 m², para el predio ubicado en Avenida Miguel Hidalgo No. 34, Lote 34, Zona B, Colonia Granjas Lomas de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
- XVII. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana procedente**, con número de oficio 23000203A/004044/2024, para el proyecto denominado "Privada Belporto" consistente en un Condominio Horizontal Habitacional tipo Residencial para 42 viviendas, de fecha 09 de septiembre del 2024.
- XVIII. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil procedente**, número de Folio 10/ETI/V/2024, de fecha 11 de septiembre del 2024, para el proyecto denominado "Privada Belporto".
- XIX. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Ambiental procedente**, número 22100007L/DGTS/RESOL/0536/2024, de fecha 04 de septiembre del 2024, para el proyecto denominado "Privada Belporto".
- XX. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial procedente**, número 22000001A/2157/2024, de fecha 28 de agosto de 2024, para el proyecto denominado "Privada Belporto".
- XXI. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales o determinación correspondiente procedente**, número 219C0T1400000L/003164/2024, de fecha 15 de agosto del 2024, para el proyecto denominado "Privada Belporto".

Por lo anterior esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, emite el siguiente:

A c u e r d o

Primero. Se autoriza a **Casas Javier de México, S.A. de C.V.**, el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Residencial, denominado "**Privada Belporto**", para que en el predio con superficie de 9,313.36 m² (nueve mil trescientos trece punto treinta y seis metros cuadrados), ubicado en Avenida Miguel Hidalgo Número 34, Lotes 34, Zona B, Colonia Granjas Lomas de Guadalupe, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Residencial con **42 áreas privativas para 42 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

AREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M ²	USO	No. DE VIVIENDAS
1	130.80	Habitacional	Una
2	130.80	Habitacional	Una
3	130.80	Habitacional	Una
4	130.80	Habitacional	Una

5	130.80	Habitacional	Una
6	130.80	Habitacional	Una
7	130.80	Habitacional	Una
8	130.80	Habitacional	Una
9	130.80	Habitacional	Una
10	130.80	Habitacional	Una
11	130.80	Habitacional	Una
12	130.80	Habitacional	Una
13	130.80	Habitacional	Una
14	130.80	Habitacional	Una
15	130.80	Habitacional	Una
16	130.80	Habitacional	Una
17	130.80	Habitacional	Una
18	130.80	Habitacional	Una
19	130.80	Habitacional	Una
20	130.80	Habitacional	Una
21	130.80	Habitacional	Una
22	130.80	Habitacional	Una
23	130.80	Habitacional	Una
24	130.80	Habitacional	Una
25	130.80	Habitacional	Una
26	130.80	Habitacional	Una
27	130.80	Habitacional	Una
28	130.80	Habitacional	Una
29	130.80	Habitacional	Una
30	130.80	Habitacional	Una
31	130.80	Habitacional	Una
32	130.80	Habitacional	Una
33	130.80	Habitacional	Una
34	130.80	Habitacional	Una
35	130.80	Habitacional	Una
36	130.80	Habitacional	Una
37	130.80	Habitacional	Una
38	130.80	Habitacional	Una
39	130.80	Habitacional	Una
40	130.80	Habitacional	Una
41	130.80	Habitacional	Una
42	130.80	Habitacional	Una
Total	5,493.60	Habitacional	42

Cuadro de Áreas Comunes			
Concepto	Superficie Construida M²	Superficie Abierta M².	Total M².
Superficie de Área Verde Recreativa de Uso Común (A.V.R.U.C.)	-----	-----	814.29
Superficie de Caseta de Vigilancia	6.22	-----	6.22
Superficie de Vialidad Privada Incluye Superficie de Banqueta	-----	-----	2,729.73
Área Común de Servicios Para el Condominio (cisterna)		90.08	90.08
Superficie de Estacionamiento de Visitas 11 cajones (incluye 2 cajones para discapacitados)	-----	132.20	132.20
Superficie de Contenedor de Basura	-----	47.24	47.24
Total			3,819.76

Resumen de Áreas	
Concepto	Superficie M²
Superficie del Lote	9,313.36
Superficie Total de Áreas Privativas.	5,493.60
Superficie Total de Áreas Comunes.	3,819.76
Superficie Total del Condominio	9,313.36

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 **\$ 227,997.00** (doscientos veintisiete mil novecientos noventa y siete pesos 00/100 M.N.), por el concepto de autorización de 42 áreas privativas, para 42 viviendas, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, el Titular deberá realizar la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) deberá protocolizar ante notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno". De lo cual deberá dar prueba de ello a esta Secretaría dentro del mismo término.

Obras de Urbanización.

Con fundamento en los artículos 110 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 Horizontal 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 ² Por Lote Previsto	m ² Total
Municipal	42	15.00	630.00
Estatal	42	10.00	420.00

De conformidad con lo previsto por el artículo 50 fracción V, inciso E) 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 **quince metros cuadrados por vivienda**; un área equivalente a **630.00 m² (Seiscientos treinta metros cuadrados)**, que corresponde por las 42 viviendas previstas, que será destinada para **equipamiento urbano municipal**.

Así mismo con lo previsto por el artículo 50 fracción VI, inciso C) del Reglamento de Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Gobierno del Estado de México**, a razón de **diez metros cuadrados por vivienda** un área equivalente a **420.00 m² (Cuatrocientos veinte metros cuadrados)**, que corresponde por las 42 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 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 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 42 viviendas totales**, las cuales son:

Obras de Equipamiento Urbano Municipal

Costo de Equipamiento Municipal (c/1000 viviendas)	Unidad	M ²	Obligación Equivalente	Costo Directo
Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción;	Aula	20.33	0.168 aulas	\$ 171,981.95
Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo. En conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación;	Aula	72.58	0.672 aulas	\$ 644,717.49
Jardín vecinal de 4,000.00 m ² de superficie;	M ²		168.00 M ²	\$ 106,435.52
Zona deportiva y juegos infantiles 8,000.00 m ² de superficie:				
4,800 m ² . Zona deportiva (60%).	M ²		201.60 M ²	\$ 146,824.31
3,200 m ² . Juegos infantiles (40%).	M ²		134.40 M ²	\$ 97,882.87
			Total	\$ 1,167,842.13

Obras de Equipamiento Urbano Regional

Costo de Equipamiento Regional (c/1000 viviendas)	Unidad	Obligación Equivalente	Costo Directo
Obra de Equipamiento Urbano Regional en 250.00 m ² de construcción;	M ² .	10.50 M ² .	\$ 85,406.56
		Total	\$ 85,406.56

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 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".
- VII. 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.
- VIII. 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.
- 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".

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 **\$ 4,104,168.80** (Cuatro millones ciento cuatro mil ciento sesenta y ocho pesos 80/100 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 **\$ 82,083.38** (ochenta y dos mil ochenta y tres pesos 38/100 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 **\$ 4,104,168.80** (cuatro millones ciento cuatro mil ciento sesenta y ocho pesos 80/100 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 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.

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 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 de Operación y Control Urbano.

Noveno. La empresa **Casas Javier de México, 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 Horizontal Habitacional Tipo Residencial, ubicado en Avenida Miguel Hidalgo Número 34, Lote 34, 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

Arquitecta 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.
Expediente: DRVMZNO/035/2024. O.T. DRVMZNO/1137/2024. Y O.T. CI-137-2024
PDR/aabc/mevh