

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A GENTRIFICADORA GLOBAL S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "MIRABILIA A1", UBICADO EN CALLE DR. GUSTAVO BAZ PRADA NÚMERO 26-A1, MANZANA 3, LOTE 26-A1, COLONIA MÉXICO NUEVO, EN EL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO.

*Al margen Escudo del Estado de México, 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 Nororiental.*

23000203A/8202/2024

Toluca de Lerdo México a 18 de diciembre de 2024

### AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO

**GENTRIFICADORA GLOBAL, S.A. DE C.V.**  
**Calle Gustavo Baz Prada número 26 A-1,**  
**Manzana 3, Lote 26 A-1, Colonia México Nuevo,**  
**Municipio de Atizapán de Zaragoza,**  
**Estado de México.**  
**Teléfono 55-8034-4276.**  
**Correo electrónico: cristinachanona@gmail.com**  
**P r e s e n t e**

En atención a la solicitud ingresada el día dieciséis de diciembre de dos mil veinticuatro, en respuesta al oficio preventivo número 23000203A/6423/2024 de fecha siete de noviembre de 2024 y notificado el once de diciembre del año dos mil veinticuatro, recibidos en la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, dependiente de esta Dirección General, en la cual solicitó la autorización para realizar un condominio habitacional vertical tipo medio, con veintitrés áreas privativas, en el predio ubicado en Calle Gustavo Baz Prada número 26-A1, Manzana 3, Lote 26-A1, Colonia México Nuevo, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con una superficie total de 1,152.602 metros cuadrados y número de expediente asignado DRVMZNO/RLT/OAATI/046/2024.

Que esta autoridad administrativa es competente para atender y resolver su petición, 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; artículos 5.1, 5.3, fracción XLV, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 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 veinte a partir del 1 de enero de dos mil veinticuatro, al acuerdo delegatorio de facultades en favor de la persona titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano, publicado en periódico oficial gaceta del gobierno el día diecinueve de enero de dos mil veinticuatro y a la *fe de erratas al Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", tomo CCXVI, número 116, sección primera, de fecha 20 de diciembre de 2023*, la cual fue publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", tomo CCXVII No. 13 el martes 23 de enero de 2024; y

### CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato de solicitud y escrito de petición bajo protesta de decir verdad, para la autorización del Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio, para desarrollar **23 viviendas (áreas privativas)**, denominado "**MIRABILIA A1**", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que mediante escritura pública número setenta y cuatro mil trescientos cuarenta y cinco (74,345), volumen dos mil ciento cuarenta y cinco (2,145) de fecha quince de abril del año dos mil quince, en la cual se hace constar el

contrato de sociedad anónima mercantil denominada GENTRIFICADORA GLOBAL, S.A. de C.V., ante la fe del Licenciado Nicolas Maluf Maloff, Notario Público número trece, del Estado de México, con residencia en Tlalnepantla de Baz, escritura que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tlalnepantla, Folio Mercantil Electrónico número 11055-1, de fecha de registro del treinta de abril del año dos mil quince, en la cual se señala como administrador único y con facultades de apoderado al ciudadano Roberto Antonio Chanona de la Cruz, mismo que se ostenta como apoderado legal de GENTRIFICADORA, S.A. DE C.V.

- III. Que el ciudadano Roberto Antonio Chanona de la Cruz, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1853033621 vigente al 2029.
- IV. Que GENTRIFICADORA GLOBAL, S.A. de C.V., acredita la propiedad del lote mediante escritura número nueve mil seiscientos setenta y nueve (9,679), volumen cuatrocientos sesenta y cuatro (464), de fecha veinticuatro de noviembre del año dos mil veinte, donde hace constar la protocolización del oficio de autorización de subdivisión de predios, dentro de los cuales se encuentra el Lote 26-A1, de la Manzana 3, Colonia México Nuevo, objeto de la presente, ante la fe del Licenciado Pedro Guy del Paso Juin, Notario Interino de la Notaría Pública número ciento treinta y siete, del Estado de México, dicha escritura se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, bajo los siguientes datos registrales: folio real electrónico número 00341514, número de trámite 658857, de fecha de inscripción del ocho de junio del año dos mil veintiuno.
- V. Que presenta oficio de factibilidad número ATI-PLN-SYA-792/2024, de fecha trece de diciembre del año dos mil veinticuatro, de la Comisión Federal de Electricidad, a través de la oficina de la División Valle de México Norte, Zona de Distribución Atizapán, para el suministro de energía eléctrica, para el predio ubicado en Calle Dr. Gustavo Baz Prada número 26-A1, manzana 3, Lote 26-A1, Colonia México Nuevo, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
- VI. Que presenta Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje Condicionado, según oficio número CF/DF/029/2024 de fecha cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro, en el cual se señala Dictamen Favorable de Servicios de Agua Potable y Drenaje, el cual se encuentra condicionado al cumplimiento de los señalado en el Convenio de Factibilidad Condicionada, para la construcción de un condominio vertical de veintitrés viviendas.
- VII. Que presenta Convenio para el cumplimiento de obligaciones contenidas en el Dictamen factibilidad de Servicios número CF/DF/029/2024, para el otorgamiento de los servicios de agua potable y drenaje, que celebran por una parte el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable y Drenaje y GENTRIFICADORA GLOBAL, S.A. de C.V., de fecha veintiséis de noviembre del dos mil veinticuatro y el cual señala un plazo de cumplimiento de obligaciones de 12 meses, siendo estas prorrogables por el mismo periodo, dentro de la cual en su CLAUSULA SEGUNDA, DEL AGUA POTABLE señala que:

1. El desarrollador deberá cambiar la toma de toma de  $\frac{1}{2}$ " de 0 que actualmente tiene por una de con un diámetro de 1".
2. La construcción de una o varias cisternas que en su conjunto almacenen 46 metros cúbicos, en el lugar hidráulicamente conveniente, así como el proyecto hidráulico y ejecución del mismo para la conducción del agua potable de la toma general hasta el dicha cisterna, el citado proyecto hidráulico deberá contar también con una línea de distribución interna en el condominio con el diámetro que arrojen sus memorias de cálculo, a su vez dicha línea deberá suministrar cada una de las viviendas a través de una toma de  $\frac{1}{2}$ " de 0 dando cumplimiento con ello al artículo 90 del Reglamento de Operación para la Prestación del Servicio de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Atizapán de Zaragoza el cual establece:

***"Los conjuntos habitacionales y las edificaciones de cinco niveles o más y las edificaciones ubicadas en zonas cuya red hidráulica de abastecimiento de agua potable tengan una presión inferior a diez metros de columna de agua, deberán contar con cisternas calculadas para almacenar dos veces la demanda mínima diaria de agua potable de la edificación y equipadas con sistema de bombeo.***

***Las cisternas deberán ser completamente impermeables, tener registros con cierre hermético y sanitario y ubicarse a tres metros, cuando menos, de cualquier tubería, conducto o caño permeable de aguas negras o grises.***

***Los tinacos deberán colocarse a una altura de por lo menos, dos metros arriba del mueble sanitario más alto, deberán ser de materiales impermeables e inocuos y tener registros con cierre hermético y sanitario".***

3. Así mismo Instalar equipos y utensilios adecuados que minimicen el consumo de agua potable, tales como llaves de cierre automático o aditamentos que economicen el uso de agua, retretes que tengan una descarga máxima de hasta 6 lts. por cada servicio, regaderas economizadoras, así como dispositivos de apertura y cierre que eviten su desperdicio.
4. La presentación de los proyectos y obras de la línea de distribución interna de Agua Potable, utilizando tubo de polietileno de alta densidad (PAD), para conducir el agua potable desde la cisterna de almacenamiento hasta las 29 viviendas resultantes de todo el desarrollo, así mismo utilizar manguera MULTI-TUBO reforzada con alma de aluminio de ½" para las tomas domiciliarias de cada predio.
5. En lo referente a líneas de conducción, cisternas de almacenamiento, equipos electromecánicos y tinacos que se instalarán en las azoteas, serán costeadas por el desarrollador, sujetos a revisión y aprobación por parte de la Subdirección de Construcción y Operación Hidráulica del Organismo denominado SAPAS.A.

De igual forma dentro de la misma clausula, respecto al DRENAJE, señala que el usuario deberá de llevar a cabo las siguientes obras:

1. Respecto a las aguas residuales:
  - a. Para dar cumplimiento a lo previsto el artículo 73 de la Ley del Agua para el Estado de México y Municipios, EL DESARROLLADOR deberá realizar bajo su costa, pero con aprobación y supervisión de es este Descentralizado, toda la infraestructura necesaria para hacer llegar sus descargas a la planta de tratamiento de aguas residuales denominada "MÉXICO NUEVO" la cual se encuentra localizada en las coordenadas 19.560724740789905, -99.26182368080391 y que es propiedad del ORGANISMO, para lo anterior se deberá presentar el proyecto ejecutivo respectivo a más tardar 30 días posteriores a la entrega del documento.
  - b. El proyecto ejecutivo deberá ser calculado financiera y técnicamente para conducir también las descargas del condominio "MIRABILIA A2", también propiedad de EL DESARROLLADOR, así como equipar y/o renovar toda la infraestructura interna de la ya citada planta de tratamiento lo que permitirá tratar de manera eficiente tanto las aguas residuales de sus condominios, así como el resto de las descargas que se procesan en la planta de tratamiento.
2. Respecto a las aguas pluviales.
  - a. Construir un sistema de captación de agua pluvial de la superficie construida a nivel de azotea, para lo cual deberá contar con una cisterna para este fin en términos de la memoria de cálculo pluvial del proyecto, dicho aprovechamiento se dará en todos aquellos usos que no requieran agua con calidad potable como inodoros, riego de área jardineadas y actividades de limpieza conforme a lo establecido en la Ley del Agua y su Reglamento, lo anterior de conformidad con el artículo 89 del Reglamento de Operación para la Prestación del Servicio de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Atizapán de Zaragoza.
  - b. Construir uno o varios tanques de tormenta instalados en las partes más bajas del predio los cuales deberán tener la capacidad de contener el volumen máximo determinado en sus memorias de cálculo, de igual forma en caso de excedencias deberá construir pozos de absorción en puntos estratégicos y si el terreno así lo permite deberá ser en zonas permeables, para la recarga del acuífero, debiendo cumplir con las normas de CONAGUA y solicitar los permisos correspondientes.
  - c. Construir la infraestructura suficiente para desalojar los excedentes pluviales de manera segura y sin perjuicios a terceros.

- VIII.** Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Autorización de Cambio de Uso del Suelo, expediente número CUS/2951/03/24 de fecha del diez de diciembre del dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en Calle Dr. Gustavo Baz Prada número 26-A1, manzana 3, Lote 26-A1, Colonia México Nuevo, Municipio de Atizapán de Zaragoza, con las siguientes normas de aprovechamiento:

<b>NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO PARA USO HABITACIONAL</b>	
Uso del Suelo:	<b>Habitacional Plurifamiliar Vertical.</b>
Densidad:	<b>23 viviendas.</b>
Coefficiente de ocupación del suelo:	<b>100.00%.</b>
Coefficiente de Utilización del Suelo para la vivienda:	<b>4,237.94 m2. (3.68 veces la superficie del predio).</b>
Altura nivel de banqueteta:	<b>5 niveles y 15.20 metros.</b>
Altura nivel de desplante:	<b>8 niveles y 24.00 metros.</b>
Área libre del predio:	<b>0.00%.</b>
Área verde del predio:	<b>0.00%.</b>
Individuos arbóreos:	<b>5.</b>
Cajones de estacionamiento	<b>47 cajones.</b>
Frente mínimo (mts.):	<b>18.75 metros.</b>
Superficie mínima (m2):	<b>1,152.602 metros cuadrados.</b>

- IX.** Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de constancia CANO/2863/2024, de fecha tres de julio de dos mil veinticuatro, en donde no se indican restricciones.
- X.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el lote que nos ocupa, con folio real electrónico 00341514, trámite número 911653, de fecha nueve de diciembre de dos mil veinticuatro, en el que no se reporta gravámenes y/o limitantes.
- XI.** Que presentó el plano de topográfico y de distribución de áreas del condominio, georreferenciado con coordenadas UTM, en original y medio magnético el cual es parte integral de la presente autorización.

Por lo anterior esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 109, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y a los artículos 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 veintitres y vigente a partir del 1 de enero de dos mil veinticuatro, al acuerdo delegatorio de facultades en favor de la persona titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano, publicado en periódico oficial gaceta del gobierno el día diecinueve de enero de dos mil veinticuatro y a la *fe de erratas al Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", tomo CCXVI, número 116, sección*

primera, de fecha 20 de diciembre de 2023, la cual fue publicada en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, tomo CCXVII No. 13 el martes 23 de enero de 2024, emite el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza a **GENTRIFICADORA GLOBAL S.A. de C.V.**, el **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio**, denominado “**Mirabilia A1**”, para que en el predio con superficie de 1,152.602 m<sup>2</sup> (Mil ciento cincuenta y dos metros cuadrados seiscientos dos decímetros), ubicado en Calle Dr. Gustavo Baz Prada número 26-A1, manzana 3, Lote 26-A1, Colonia México Nuevo, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con **23 viviendas (áreas privativas)**, conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización, para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS				
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA	NIVEL	NÚMERO
DEPARTAMENTO. 101. AP.1.	92.00 M2.	-----	1er. Sótano	1
DEPARTAMENTO. 102. AP.2.	92.00 M2.	-----	1er. Sótano	1
DEPARTAMENTO. 103. AP.3.	86.00 M2.	-----	1er. Sótano	1
DEPARTAMENTO. 104. AP.4.	80.00 M2.	-----	1er. Sótano	1
DEPARTAMENTO. 201. AP.5.	92.00 M2.	-----	Planta Baja	1
DEPARTAMENTO. 202. AP.6.	92.00 M2.	-----	Planta Baja	1
DEPARTAMENTO. 203. AP.7.	74.33 M2.	-----	Planta Baja	1
DEPARTAMENTO. 301. AP.8.	92.00 M2.	-----	1er. Nivel	1
DEPARTAMENTO. 302. AP.9.	92.00 M2.	-----	1er. Nivel	1
DEPARTAMENTO. 303. AP.10.	78.00 M2.	-----	1er. Nivel	1
DEPARTAMENTO. 304. AP.11.	78.00 M2.	-----	1er. Nivel	1
DEPARTAMENTO. 401. AP.12.	92.00 M2.	-----	2do. Nivel	1
DEPARTAMENTO. 402. AP.13.	92.00 M2.	-----	2do. Nivel	1
DEPARTAMENTO. 403. AP.14.	78.00 M2.	-----	2do. Nivel	1
DEPARTAMENTO. 404. AP.15.	78.00 M2.	-----	2do. Nivel	1
DEPARTAMENTO. 501. AP.16.	92.00 M2.	-----	3er. Nivel	1
DEPARTAMENTO. 502. AP.17.	92.00 M2.	-----	3er. Nivel	1
DEPARTAMENTO. 503. AP.18.	78.00 M2.	-----	3er. Nivel	1
DEPARTAMENTO. 504. AP.19.	78.00 M2.	-----	3er. Nivel	1
DEPARTAMENTO. 601. AP.20.	92.00 M2.	92.10 M2.	4to. Nivel Roof Garden	1
DEPARTAMENTO. 602. AP.21.	92.00 M2.		4to. Nivel	1

		92.10 M2.	Roof Garden	
DEPARTAMENTO. 603. AP.22.	78.00 M2.	-----	4to. Nivel	1
DEPARTAMENTO. 604. AP.23.	78.00 M2.	-----	4to. Nivel	1
SUBTOTAL.	1,968.33 M2.	184.20 M2.	-----	-----
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS 39.	223.48 M2.	216.42 M2.	2do. Y Sótano 3er. Sótano	-----
BODEGAS	140.97 M2.	-----	2do. Sótano 3er. Sótano	-----
<b>TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>	<b>2,332.78 M2.</b>	<b>400.62 M2.</b>	-----	-----

<b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES</b>			
<b>CONCEPTO</b>		<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>SUPERFICIE ABIERTA</b>
	Roof Garden Común (ARUC).	-----	151.44 M2.
	Gimnasio (ARUC).	32.01 M2.	-----
	Salón de Usos Múltiples (ARUC).	60.19 M2.	-----
	Coworking (ARUC).	33.02 M2.	-----
	Bodegas de Mantenimiento.	29.90 M2.	-----
	Pasillo y Circulación Vertical (Estacionamiento).	43.58 M2.	43.17 M2.
	Pasillo.	222.49 M2.	-----
	Cajones de Estacionamiento de Visitas (8 cajones).	12.50 M2.	76.20 M2.
	Área de basura.	-----	3.39 M2.
	Caset de Vigilancia.	14.30 M2.	-----
	Circulación Vehicular.	156.71 M2.	108.72 M2.
	Cubo de Escaleras.	63.23 M2.	-----
	Cubo de Elevadores.	25.44 M2.	-----
	Cubo de Instalaciones.	25.44 M2.	-----
	Rampa de Acceso.	-----	123.86 M2.
	Rampa de Salida.	-----	42.00 M2.
	Servicios (Tanque de Gas).	-----	13.08 M2.
	Administración.	33.58 M2.	-----
	Acceso Vehicular.	-----	17.08 M2.

Acceso Peatonal.	-----	9.67 M2.
Transformador.	-----	9.57 M2.
<b>SUBTOTAL</b>	752.39 M2.	598.18 M2.
<b>TOTAL DE ÁREAS COMUNES</b>		<b>1,350.57 M2.</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO</b>	
<b>Superficie del lote.</b>	<b>1,152.602 M2.</b>
Superficie total de áreas privativas construidas.	2,332.78 M2.
Superficie total de áreas comunes construidas.	752.39 M2.
<b>Superficie total de áreas construidas.</b>	<b>3,085.17 M2.</b>
Superficie total de áreas privativas abiertas.	400.62 M2.
Superficie total de áreas comunes abiertas.	598.18 M2.
<b>Superficie total de áreas abiertas.</b>	<b>998.80 M2.</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO</b>	<b>4,083.97 M2.</b>
Número de Viviendas totales.	23
Número de Cajones Privativos.	39
Número de Cajones Comunales.	6
Número de Cajones Discapacitados Comunales.	2

**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 \$37,456.65 (Treinta y siete mil cuatrocientos cincuenta y seis pesos 65/100 m.n.), por el concepto de autorización de 23 viviendas (áreas privativas), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" dentro de los **treinta días hábiles** siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso B) deberá protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos dentro de los **noventa días hábiles** siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.



La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quién deberá asentar en la escritura correspondiente los datos de la presente autorización del condominio.

- IV. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos puntos veinte metros de altura.

V. **OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto, deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las autoridades gubernamentales competentes:

- 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 del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

**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.

- 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 se 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.** 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.**

**TERCERO.** Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso P) y 116 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, 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 \$767,039.977 (Setecientos sesenta y siete mil treinta y nueve pesos 977/100 M.N.).

**CUARTO.** De acuerdo a lo establecido en los artículos 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$15,340.800 (Quince mil trescientos cuarenta pesos 800/100 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 Urbana, cuyo costo directo asciende a la cantidad de \$767,039.977 (Setecientos sesenta y siete mil treinta y nueve pesos 977/100 M.N.).

**QUINTO.** De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los condominios que impliquen el desarrollo de **menos de 30 viviendas no estarán afectos a la obligación de ejecutar obras ni de donar áreas para equipamiento urbano.**

**SEXTO.** Con fundamento en los artículos 115 Fracción VI, inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a **GENTRIFICADORA GLOBAL, S.A. DE C.V.**, que deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad.

**SÉPTIMO.** La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos

viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**OCTAVO.** Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), serán responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el o los titulares de la autorización y el o los propietarios del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

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

**DÉCIMO.** Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **GENTRIFICADORA GLOABL, S.A. DE C.V., deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias, factibilidades, convenios y cualquier otro 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 otras disposiciones jurídicas.

**DÉCIMO PRIMERO.** El presente acuerdo de autorización no habilita al o los titulares a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Previo al aprovechamiento de los lotes 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.

**DÉCIMO TERCERO.** El presente acuerdo de autorización del Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio, denominado "MIRABILIA A1", para **23 viviendas (áreas privativas)**, en el predio localizado en Calle Dr. Gustavo Baz Prada número 26-A1, manzana 3, Lote 26-A1, Colonia México Nuevo, Municipio de Atizapán de Zaragoza, 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 fracción 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.

**DÉCIMO CUARTO.** 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**

**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.

Andrés Prudencio Guerrero. - Residente Local Tlalnepantla

Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.

Lib. Ref. 281/2024. O.T. DRVMZNO./1317/2024.

**Lib. Ref. 324/2024. O.T. DRVMZNO./1519/2024.**

PDR/APG/JCCM/cnn