

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1981/2023
Tlalnepantla de Baz, Estado de México; a
18 de agosto de 2023

ACUERDO MODIFICATORIO DEL CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO COMERCIO Y SERVICIOS

Administradora Galeno, S.A. de C.V.

Autopista México-Querétaro s/n, Kilometro 41.5,
Lotes 4 y 5, Manzana I, Parque Industrial La Luz,
Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
Teléfono: 55 48 77 59 39.

Correo: herosgonzalez@hotmail.com

P r e s e n t e

En atención a su escrito ingresado ante esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente dependiente de la Dirección General de Operación y Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra del Gobierno del Estado de México, el día 14 de agosto del año en curso, mediante el cual solicitó **la modificación del acuerdo de autorización con número de oficio 22400105060000T/DRVMZNO/01373/2023**, referente al **Condominio Vertical de Tipo Comercio y Servicios para desarrollar 79 áreas privativas**, de fecha 16 de junio del año 2023, relativa al expediente **DRVMZNO/RLCI/008/2023**, expedida para el predio ubicado en Autopista México Querétaro s/n, Kilometro 41.5, Lotes 4 y 5, Manzana I, Parque Industrial La Luz, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México; sobre el particular le comunico lo siguiente:

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, 3, 15, 16, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII, XXXIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3 fracciones XIII y XIV, 5.5 fracciones I y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.38 fracción IX inciso A), B) y C) y XII, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 131, 132, 133, 134, 160, 161, 162, 163 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente artículos 1, 2, 4 fracción IV y último párrafo, 10 y 12 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 21 de diciembre de 2022; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 6 de junio de 2016, numeral VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa" clave 224022000 "Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente", 224022010 al 224022014 "Residencias Locales Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango" vigente.

En virtud de lo antes citado y de conformidad a lo previsto de manera supletoria, en los artículos 56, 85, 86 y 87 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 1.15 fracción IV, 5.46 y 5.47 del mismo código, así como a la normatividad vigente en materia de Desarrollo Urbano, y

Considerando

Primero. Que mediante oficio número 22400105060000T/DRVMZNO/01373/2023, de fecha 16 de junio de 2023, se autorizó a **Administradora Galeno, S.A. de C.V.**, el **Condominio Vertical de Tipo Comercio y Servicios para desarrollar 79 áreas privativas**, expedido para el predio ubicado en Autopista México Querétaro s/n, Kilometro 41.5, Lotes 4 y 5, Manzana I, Parque Industrial La Luz, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.

Segundo. Que, en el acuerdo Tercero fracción II de la autorización del Condominio Vertical de Tipo Comercio y Servicios para desarrollar 79 áreas privativas, se estableció la obligación de publicar la misma en el Periódico Oficial “**Gaceta del Gobierno**”, cuestión que se acreditó con la publicación de fecha 31 de julio del año 2023.

Tercero. Que mediante escrito de fecha 14 de agosto de 2023, la empresa Administradora Galeno, S.A. de C.V., a través de su representante legal el Ciudadano Heros Antonio González Islas, solicita a esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, se lleve a cabo el acuerdo de modificación de la autorización del **Condominio Vertical de Tipo Comercio y Servicios, a nombre de Administradora Galeno, S.A. de C.V.**”, denominado “**Torre Médica San Rafael**”, para desarrollar 79 áreas privativas, autorizado mediante oficio número **22400105060000T/DRVMZNO/01373/2023, de fecha 16 de junio del año 2023**, relativa al expediente número **DRVMZNO/RLCI/008/2023**, expedida para el predio ubicado en Autopista México Querétaro s/n, Kilometro 41.5, Lotes 4 y 5, Manzana I, Parque Industrial La Luz, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, que a la letra dice:

“...Modificatorio al acuerdo antes mencionado, toda vez que al realizar levantamientos topográficos a los consultorios, se determinaron cambios que no se tenían contemplados, cabe mencionar que las áreas enajenables no se incrementan y el número de consultorios se mantienen en iguales condiciones, incluso, se disminuye la superficie de construcción autorizada...” (sic).

En virtud de lo anterior, esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, emite el siguiente:

Acuerdo

Primero.- Con fundamento en el artículo 120 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, se tiene por recibido el escrito de cuenta, mismo que se agrega al expediente en que se actúa.

Segundo.- Se autoriza a la empresa Administradora Galeno, S.A. de C.V., a través de su representante legal el Ciudadano Heros Antonio González Islas, el **ACUERDO MODIFICATORIO de la Autorización del Condominio Vertical de Tipo Comercio y Servicios**, denominado “**Torre Médica San Rafael**”, para desarrollar 79 áreas privativas, autorizada mediante oficio número **22400105060000T/DRVMZNO/01373/2023, de fecha 16 de junio del año 2023**, relativa al expediente número **DRVMZNO/RLCI/008/2023**, expedida para el predio ubicado en Autopista México Querétaro s/n, Kilometro 41.5, Lotes 4 y 5, Manzana I, Parque Industrial La Luz, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, **conforme a lo señalado en el plano presentado**, el cual forma parte integral del presente **ACUERDO**, para todos los efectos legales a que haya lugar con las siguientes características:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS AUTORIZADAS				CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS MODIFICADAS				DIFERENCIA
Áreas Privativas	Superficie construida m2	Superficie Abierta m2	Nivel	Áreas Privativas	Superficie construida m2	Superficie Abierta m2	Nivel	DIFERENCIA
1	596.84	0.00	Planta Baja	1	578.67	0.00	Planta Baja	-18.17
2	605.36	0.00	2° y 3er Nivel	2	590.84	0.00	2° y 3er Nivel	-14.52
3	20.30	0.00	1er Nivel	3	23.35	0.00	1er Nivel	3.05
4	19.86	0.00	1er Nivel	4	22.75	0.00	1er Nivel	2.89
5	22.55	0.00	1er Nivel	5	17.71	0.00	1er Nivel	-4.84
6	14.49	0.00	1er Nivel	6	15.19	0.00	1er Nivel	0.7

7	14.28	0.00	1er Nivel	7	15.19	0.00	1er Nivel	0.91
8	14.37	0.00	1er Nivel	8	14.78	0.00	1er Nivel	0.41
9	17.00	0.00	1er Nivel	9	15.30	0.00	1er Nivel	-1.7
10	15.15	0.00	1er Nivel	10	14.55	0.00	1er Nivel	-0.6
11	15.33	0.00	1er Nivel	11	14.37	0.00	1er Nivel	-0.96
12	15.33	0.00	1er Nivel	12	14.59	0.00	1er Nivel	-0.74
13	15.33	0.00	1er Nivel	13	14.55	0.00	1er Nivel	-0.78
14	15.33	0.00	1er Nivel	14	14.55	0.00	1er Nivel	-0.78
15	20.88	0.00	1er Nivel	15	21.74	0.00	1er Nivel	0.86
16	17.84	0.00	1er Nivel	16	17.10	0.00	1er Nivel	-0.74
17	17.22	0.00	1er Nivel	17	16.86	0.00	1er Nivel	-0.36
18	17.22	0.00	1er Nivel	18	16.90	0.00	1er Nivel	-0.32
19	17.42	0.00	1er Nivel	19	17.46	0.00	1er Nivel	0.04
20	18.46	0.00	1er Nivel	20	20.20	0.00	1er Nivel	1.74
21	17.24	0.00	1er Nivel	21	16.70	0.00	1er Nivel	-0.54
22	17.24	0.00	1er Nivel	22	16.14	0.00	1er Nivel	-1.1
23	17.24	0.00	1er Nivel	23	16.15	0.00	1er Nivel	-1.09
24	17.45	0.00	1er Nivel	24	16.44	0.00	1er Nivel	-1.01
25	20.41	0.00	1er Nivel	25	17.62	0.00	1er Nivel	-2.79
26	18.65	0.00	1er Nivel	26	18.31	0.00	1er Nivel	-0.34
27	10.72	0.00	1er Nivel	27	11.91	0.00	1er Nivel	1.19
28	11.73	0.00	1er Nivel	28	9.62	0.00	1er Nivel	-2.11
29	16.99	0.00	1er Nivel	29	13.60	0.00	1er Nivel	-3.39
30	23.22	0.00	1er Nivel	30	24.86	0.00	1er Nivel	1.64
31	20.30	0.00	2do Nivel	31	23.94	0.00	2do Nivel	3.64
32	19.86	0.00	2do Nivel	32	23.11	0.00	2do Nivel	3.25
33	22.55	0.00	2do Nivel	33	17.66	0.00	2do Nivel	-4.89
34	14.49	0.00	2do Nivel	34	18.32	0.00	2do Nivel	3.83
35	14.28	0.00	2do Nivel	35	13.09	0.00	2do Nivel	-1.19
36	14.37	0.00	2do Nivel	36	12.70	0.00	2do Nivel	-1.67
37	17.00	0.00	2do Nivel	37	16.00	0.00	2do Nivel	-1
38	15.15	0.00	2do Nivel	38	14.55	0.00	2do Nivel	-0.6
39	15.33	0.00	2do Nivel	39	14.59	0.00	2do Nivel	-0.74
40	15.33	0.00	2do Nivel	40	14.66	0.00	2do Nivel	-0.67
41	15.33	0.00	2do Nivel	41	14.59	0.00	2do Nivel	-0.74
42	15.33	0.00	2do Nivel	42	14.59	0.00	2do Nivel	-0.74
43	20.88	0.00	2do Nivel	43	21.38	0.00	2do Nivel	0.5
44	17.84	0.00	2do Nivel	44	18.01	0.00	2do Nivel	0.17

45	17.22	0.00	2do Nivel	45	18.01	0.00	2do Nivel	0.79
46	17.22	0.00	2do Nivel	46	17.02	0.00	2do Nivel	-0.2
47	17.42	0.00	2do Nivel	47	17.26	0.00	2do Nivel	-0.16
48	18.46	0.00	2do Nivel	48	19.60	0.00	2do Nivel	1.14
49	17.24	0.00	2do Nivel	49	19.15	0.00	2do Nivel	1.91
50	17.24	0.00	2do Nivel	50	19.11	0.00	2do Nivel	1.87
51	17.24	0.00	2do Nivel	51	15.91	0.00	2do Nivel	-1.33
52	17.45	0.00	2do Nivel	52	16.13	0.00	2do Nivel	-1.32
53	20.41	0.00	2do Nivel	53	19.64	0.00	2do Nivel	-0.77
54	18.65	0.00	2do Nivel	54	18.02	0.00	2do Nivel	-0.63
55	10.72	0.00	2do Nivel	55	11.09	0.00	2do Nivel	0.37
56	11.73	0.00	2do Nivel	56	11.85	0.00	2do Nivel	0.12
57	16.99	0.00	2do Nivel	57	17.63	0.00	2do Nivel	0.64
58	23.22	0.00	2do Nivel	58	18.61	0.00	2do Nivel	-4.61
59	20.30	0.00	3er Nivel	59	17.55	0.00	3er Nivel	-2.75
60	19.86	0.00	3er Nivel	60	16.87	0.00	3er Nivel	-2.99
61	22.55	0.00	3er Nivel	61	21.55	0.00	3er Nivel	-1
62	14.49	0.00	3er Nivel	62	14.48	0.00	3er Nivel	-0.01
63	14.28	0.00	3er Nivel	63	14.63	0.00	3er Nivel	0.35
64	14.37	0.00	3er Nivel	64	15.39	0.00	3er Nivel	1.02
65	17.00	0.00	3er Nivel	65	14.96	0.00	3er Nivel	-2.04
66	15.15	0.00	3er Nivel	66	14.55	0.00	3er Nivel	-0.6
67	15.33	0.00	3er Nivel	67	14.91	0.00	3er Nivel	-0.42
68	15.33	0.00	3er Nivel	68	14.59	0.00	3er Nivel	-0.74
69	14.49	0.00	3er Nivel	69	14.09	0.00	3er Nivel	-0.4
70	12.90	0.00	3er Nivel	70	12.56	0.00	3er Nivel	-0.34
71	12.53	0.00	3er Nivel	71	12.28	0.00	3er Nivel	-0.25
72	11.52	0.00	3er Nivel	72	13.06	0.00	3er Nivel	1.54
73	12.02	0.00	3er Nivel	73	12.73	0.00	3er Nivel	0.71
74	20.25	0.00	3er Nivel	74	19.01	0.00	3er Nivel	-1.24
75	18.52	0.00	3er Nivel	75	17.57	0.00	3er Nivel	-0.95
76	10.92	0.00	3er Nivel	76	11.79	0.00	3er Nivel	0.87
77	11.94	0.00	3er Nivel	77	11.80	0.00	3er Nivel	-0.14
78	16.72	0.00	3er Nivel	78	16.74	0.00	3er Nivel	0.02
79	23.24	0.00	3er Nivel	79	21.84	0.00	3er Nivel	-1.4
TOTAL ÁREAS PRIVATIVAS	2494.41			TOTAL ÁREAS PRIVATIVAS	2437.17			-57.24

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

CUADRO DE ÁREAS COMUNES AUTORIZADAS			CUADRO DE ÁREAS COMUNES MODIFICADAS			DIFERENCIA EN M2	
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2	CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2	DIFERENCIA	
						CONSTRUIDA	ABIERTA
ELEVADORES	65.24	0.00	ELEVADORES	56.62	0.00	-8.62	0.00
CUBO DE ESCALERA	58.51	13.17	CUBO DE ESCALERA	80.79	56.28	22.28	43.11
NÚCLEOS DE BAÑOS	93.50	0.00	NÚCLEOS DE BAÑOS	79.40	0.00	-14.10	0.00
CIRCULACIÓN PEATONAL	776.32	75.48	CIRCULACIÓN PEATONAL	742.83	62.56	-33.49	-12.92
ESTACIONAMIENTO	1277.15	73.23	ESTACIONAMIENTO	694.89	461.10	-582.26	387.87
CIRCULACIÓN VEHICULAR	1442.44	207.67	CIRCULACIÓN VEHICULAR	1166.65	612.26	-275.79	404.59
CASETA	24.85	0.00	CASETA	8.48	0.00	-16.37	0.00
BODEGAS	220.71	0.00	BODEGAS			-220.71	0.00
CUARTO DE MÁQUINAS	20.47	0.00	CUARTO DE MÁQUINAS	132.55	0.00	112.08	0.00
ÁREA ADMINISTRATIVA	66.15	0.00	ÁREA ADMINISTRATIVA	164.48	0.00	98.33	0.00
SALA DE JUNTAS	214.28	0.00	SALA DE JUNTAS EXCLUSIVA DIR. GENERAL	167.13	0.00	-47.15	0.00
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN (A.V.R.U.C)	0.00	135.03	ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN (A.V.R.U.C)	0.00	152.11	0.00	17.08
ÁREA RECREATIVA DE USO COMÚN (A.R.U.C)	0.00	395.52	ÁREA RECREATIVA DE USO COMÚN (A.R.U.C)	0.00	545.10	0.00	149.58
TOTAL	4259.62	900.10	TOTAL	3293.82	1889.41	-965.80	989.31

CUADRO DE ÁREAS GENERALES

CUADRO DE ÁREAS GENERALES AUTORIZADAS		DIFERENCIA EN SUPERFICIES M2		
CONCEPTO	SUPERFICIE M2	AUTORIZADO	MODIFICADO	DIFERENCIA
SUPERFICIE DEL LOTE	2538.77	2538.77	2538.77	0.00
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	2494.45	2494.45	2437.17	-57.28
SUPERFICIE DE BODEGAS PARA USO EXCLUSIVO DE CONSULTORIOS	220.71	220.71	153.06	-67.65
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	4038.91	4038.91	3293.82	-745.09
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES ABIERTAS	900.10	900.10	1889.41	989.31
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	6754.07	6754.07	5884.05	-870.02

Tercero.- La presente modificación de autorización deberá de ser publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" dentro de los **treinta días hábiles** siguientes a la notificación del mismo, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

Cuarto.- La presente modificación de autorización, será parte integral de la autorización emitida mediante oficio número **22400105060000T/DRVMZNO/01373/2023**, de fecha **16 de junio del 2023**, del Expediente número **DRVMZNO/RLCI/008/2023**, otorgada para el predio ubicado en Autopista México Querétaro s/n, Kilometro 41.5, Lotes 4 y 5, Manzana I, Parque Industrial La Luz, Municipio de

Cuautitlán Izcalli, Estado de México, misma que se deberá protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de 90 días hábiles, contados a partir de su legal notificación, acreditándolo dentro del mismo plazo a la Secretaría.

Quinto.- En el caso de modificaciones a la ubicación de las Obras de Urbanización e Infraestructura, el Titular deberá presentar los proyectos ejecutivos rectificadas y aprobados por las instituciones gubernamentales competentes, de acuerdo con lo siguiente:

- I. Que con fundamento en el artículo 5.50 del Código Administrativo del Estado de México y 110, 113 del Reglamento del Libro, por tratarse de un condominio de 79 áreas privativas, serán aplicables los lineamientos que para los conjuntos urbanos establece el artículo 5.38 por lo que las obras de urbanización que correspondientes al condominio serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto y 5.38, fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar las siguientes obras de infraestructura y urbanización al interior del condominio, se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

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

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

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

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

De acuerdo en el artículo 5.38 fracción X inciso d) del Código Administrativo del Estado de México se deberá presentar a la Secretaría los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por las autoridades competentes, de las obras de urbanización,

infraestructura y equipamiento urbano que establezcan los respectivos acuerdos de autorización. De igual forma con fundamento en el artículo 55 fracción VII inciso b) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá presentar los proyectos arquitectónicos de equipamiento urbano, así como la constancia de haberse presentado los proyectos de urbanización e infraestructura a la aprobación de las instituciones gubernamentales competentes, el cual no deberá ser mayor a noventa días contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización.

ÁREAS DE DONACIÓN.

Por tratarse de un condominio vertical de tipo comercio y servicios, 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.

ÁREA DE DONACIÓN	ÁREAS DE DONACIÓN DEL ÁREA ENAJENABLE		M ² TOTAL
	DEL ÁREA ENAJENABLE	DONACION M ²	
MUNICIPAL	4%	97.49	97.49
ESTATAL	3%	73.12	73.12

De conformidad con lo previsto por el artículo 50 fracción VIII 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 4% del área enajenable; un área equivalente a 97.49 m² (**noventa y siete punto cuarenta y nueve metros cuadrados**), que corresponde por las 79 áreas privativas previstas, que será destinada para **equipamiento urbano municipal**.

Así mismo con lo previsto por el artículo 50 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, deberá **ceder al Gobierno del Estado de México**, a razón de 3% del área enajenable; un área equivalente a 73.12 m² (**Setenta y tres punto doce metros cuadrados**), que será destinada para **equipamiento urbano regional**.

En su caso con fundamento en los artículos 58 párrafos cuarto y quinto y 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Secretaría determinará su localización dentro del territorio estatal para el caso de donaciones correspondientes al Estado o en el territorio municipal en donaciones a favor del Municipio. En este último caso, se deberá contar con la opinión favorable del municipio.

La Secretaría autorizará, en su caso, la conmutación de la obligación de otorgar áreas de donación, por la de cubrir en numerario el costo de las mismas, según corresponda.

La Secretaría, a solicitud expresa realizada por la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente en el municipio, dentro de los treinta días posteriores a que surta efectos la autorización del condominio, podrá autorizar que el titular cumpla la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio.

El valor de las áreas de donación será calculado a través del promedio que resulte del estudio de valores que emita el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el de las obras de equipamiento por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias.

Con base en los artículos 5.38 fracción X inciso a) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en el artículo 60 y 115 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del ordenamiento legal antes citado, deberá transmitir a título gratuito al Estado o al Municipio, la propiedad de las áreas de donación mediante contrato celebrado entre el titular de la autorización y el Estado o el Municipio en su caso.

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

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

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

EQUIPAMIENTO URBANO

De conformidad con los artículos 5.38 fracción X y 5.50 del libro quinto del Código Administrativo del Estado de México y 62 fracción IV y 115 fracción VI, inciso E), 65 fracción II 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 79 áreas privativas totales**, las cuales son:

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL TIPO ABASTO COMERCIO Y SERVICIOS

CONCEPTO	COSTO \$	UNIDAD	COSTO SEGÚN CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO TOTAL
Guardería infantil 1m ² /200 m ² de superficie vendible	9,842.22	M ² .	9,842.22	12.186 M ² .	119,935.85
Edificio Administrativo 1 M ² /200 M ² de superficie vendible	10,276.57	M ² .	10,276.57	12.186 M ² .	125,228.69
TOTAL					245,164.54

OBRAS DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL TIPO ABASTO, COMERCIO Y SERVICIOS

CONCEPTO	COSTO \$	UNIDAD	COSTO SEGÚN CONCEPTO	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de Equipamiento Urbano Regional en 200 m ² de superficie vendible	7,681.73	M ² .	7,681.73	12,186 M ² .	93,608.42
TOTAL					93,608.42

Con fundamento en los artículos 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 este último en su caso, 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 \$3'915,904.50 (Tres Millones Novecientos Quince Mil Novecientos Cuatro Pesos 50/100 M.N.).**

De acuerdo a lo establecido en los artículos 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, **pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$78,318.09 (Setenta y Ocho Mil Trescientos Dieciocho 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 y Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo asciende a la cantidad de \$3'915,904.50 (Tres Millones Novecientos Quince Mil Novecientos Cuatro Pesos 50/100 M.N.).**

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.

- Sexto.-** La empresa Administradora Galeno, S.A. de C.V., deberá de dar cabal cumplimiento a las obligaciones establecidas en **la autorización de Condominio Vertical de Tipo Comercio y Servicios** con número de oficio **22400105060000T/DRVMZNO/01373/2023, de fecha 16 de junio del año 2023**, relativa al Expediente DRVMZNO/RLCI/008/2023, así como las señaladas en los trámites subsecuentes **y las que se derivan del presente acuerdo de modificación de autorización.**
- Séptimo.-** En caso de incumplimiento a lo señalado en el presente, se impondrán las sanciones que correspondan de acuerdo con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento, independiente de la responsabilidad civil o penal que pueda resultar.
- Octavo.-** Se ratifica en todas y cada una de sus partes, los demás requisitos y obligaciones que contiene el acuerdo de autorización, así como de sus trámites subsecuentes y las que se derivan del presente acuerdo de modificación de autorización.
- Noveno.-** El presente acuerdo, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos de terceros.

Atentamente

Arquitecto Pedro Dávila Realzola
Director Regional Valle De México Zona Nororiente.- Rúbrica.

Validó

Alberto Antonio Barreto de la Cruz
Residente Local Tlalnepantla.- Rúbrica.

María Elena Vargas Hernández
Elaboró.- Rúbrica.

c.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
Alberto Antonio Barreto de la Cruz, Residente Local Cuautitlán Izcalli
Referencias: Expediente DRVMZNO/RLCI/008/2023.
PDR/AABC/mevh