

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de Autorización:	22400101050000T/DRVMZNO/ 000944 /2021.
Fecha:	05 de julio de 2021
Expediente:	DRVMZNO/RLN/051/2021.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

C.C. Olga Bejar Laniado, Celia Chamen, Albert Guindi Nakach, Sarita Hanono Amkie, Marcos Abadi Zonana, Tamar Cain Hamui, Adina Marcovich Bayon, Shelly Betech Cabasso, Jacobo Cain Atach y Talia Schmidt Marcovich Calle Fuente de la Juventud número 32, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan, Estado de México.

Correo electrónico: consultoriasr@gmail.com

Tel: [5527400671](tel:5527400671)

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el día veintiuno de junio de dos mil veintiuno, en la Residencia Local Naucalpan, bajo el numero expediente DRVMZNO/RLN/051/2021, para obtener la autorización de un condominio vertical habitacional tipo residencial alto, denominado "JUVENTUD 32" para nueve áreas privativas en el predio localizado en Calle Fuente de la Juventud número 32, lote 75, manzana LVI, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan, Estado de México, con una superficie de 745.74 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; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XIV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109 fracción I y III, 110, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020; 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción VII y 18 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 04 de agosto de 2017 y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la ley orgánica de la administración pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del 29 de septiembre del 2020 y;

C O N S I D E R A N D O

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo residencial alto, para nueve áreas privativas denominado "JUVENTUD 32", 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 Olga Bejar Laniado, Celia Chamen, Albert Guindi Nakach, Sarita Hanono Amkie, Marcos Abadi Zonana, Tamar Cain Hamui, Adina Marcovich Bayon, Shelly Betech Cabasso, Jacobo Cain Atach y Talia Schmidt Marcovich acreditan la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante el instrumento número trece mil treinta y nueve (13,039), volumen número doscientos cincuenta y ocho (258), folio número cero ochenta (080), de fecha quince de febrero del año dos mil diecinueve, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Lilia Janeth Porras Figueroa, notario público número ciento setenta y tres de Naucalpan de Juárez, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, bajo folio real electrónico 00093101, trámite 408490, de fecha doce de agosto del año dos mil diecinueve.
- III. Que la C. Olga Bejar Laniado, se identifica mediante pasaporte número G18611287, expedido por La Secretaría de Relaciones Exteriores con fecha de caducidad al cuatro de noviembre del año dos mil veintiuno; Celia Chamen, se identifica mediante pasaporte número G16242962, expedido por la Secretaría de Relaciones

Exteriores con fecha de caducidad al trece de febrero del año dos mil veinticinco; Albert Guindi Nakach, se identifica mediante pasaporte número G15253981, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores con fecha de caducidad al veintisiete de agosto del año dos mil veinticuatro; Sarita Hanono Amkie, se identifica mediante credencial para votar número IDMEX1185523056 expedida por el Instituto Federal Electoral con vigencia al año dos mil veinticuatro; Marcos Abadi Zonana, se identifica mediante credencial para votar número IDMEX1479456794 expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año dos mil veintiséis; Tamar Cain Hamui, se identifica mediante pasaporte número G18652916, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores con fecha de caducidad al treinta de noviembre del año dos mil veintiuno; Adina Marcovich Bayon, se identifica mediante pasaporte número G13674429, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores con fecha de caducidad al ocho de enero del año dos mil veinticuatro; Shelly Betech Cabasso, se identifica mediante credencial para votar número IDMEX1710320815 expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año dos mil veintiocho; Jacobo Cain Atach, se identifica mediante credencial para votar número 0752048426199 expedida por el Instituto Federal Electoral con vigencia al año dos mil veintidós y Talia Schmidt Marcovich, se identifica mediante credencial para votar número IDMEX1626635164 expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año dos mil veintisiete.

- IV. Que la Secretaría de Planeación Urbana y Obras Públicas, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió la Licencia de Uso del Suelo para el predio objeto del trámite, con número LUS/1213/2021 de fecha diecinueve de mayo del año dos mil veintiuno, con las siguientes normas para condominio:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez.
Zona:	Habitacional de muy alta densidad.
Clave:	H.100.A
Uso del suelo:	Habitacional Plurifamiliar (nueve viviendas).
Coefficiente máximo de utilización del suelo, intensidad máxima de construcción:	2,349.00 m2.
Superficie máxima de desplante de la construcción.	513.17 m2 (60.00% de la superficie del predio).
Porcentaje de área Libre:	116.20 m2.
Porcentaje de área verde:	116.37 m2
Número máximo de niveles de construcción:	6 niveles o 18 metros altura máxima sobre el nivel de desplante
Lote mínimo:	120 m2. Con frente mínimo de 7 metros
Estacionamiento:	25 cajones.

- V. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió la autorización de Cambio de Uso del Suelo, número CUS/022/2017 de fecha veintiocho de agosto del dos mil diecisiete.
- VI. Que la Secretaría de Planeación Urbana y Obras Públicas, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió el Alineamiento y número oficial, número CANO/1617/2021 de fecha dieciocho de junio del año dos mil veintiuno, el cual no se maneja ninguna restricción.
- VII. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, emitió factibilidad única de servicios de agua potable y drenaje número DCOH/SF/FUS/144/2021, de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, para nueve viviendas.
- VIII. Que la Comisión Federal de Electricidad, Distribución Valle de México Centro emitió factibilidad oficio número GCHG-jcms-0047/2021 de fecha cinco de febrero del año dos mil veintiuno.
- IX. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, folio real electrónico 00093101, tramite 472371, de fecha diecinueve de marzo del año dos mil veintiuno, donde no reporta gravamen y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

- X. Que presentó el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.
- XI. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano, del H. Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió licencia municipal de construcción, con número DLCA/0971B/18 de fecha veintisiete de noviembre del año dos mil dieciocho; constancia de terminación de obra número DLC/188/20, de fecha cinco de noviembre del año dos mil veinte.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 13 fracción II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a los CC. Olga Bejar Laniado, Celia Chamen, Albert Guindi Nakach, Sarita Hanono Amkie, Marcos Abadi Zonana, Tamar Cain Hamui, Adina Marcovich Bayon, Shelly Betech Cabasso, Jacobo Cain Atach y Talia Schmidt Marcovich, el condominio vertical habitacional de tipo residencial alto denominado "JUVENTUD 32" para que en el predio con superficie de 745.74 m2 (setecientos cuarenta y cinco punto setenta y cuatro metros cuadrados), ubicado en calle Fuente de la Juventud número 32, lote 75, manzana LVI, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con nueve unidades privativas, conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS					
ÁREA PRIVATIVA	CONSTRUCCIÓN M2	TERRAZAS LIBRES M2	TOTAL	NIVEL	VIVIENDAS
001	114.28	0	114.28	P.B.	1
101	200.41	44.73	245.14	1	1
102	189.31	0	189.31	1	1
201	200.41	44.73	245.14	2	1
202	189.31	0	189.31	2	1
301	200.41	44.73	245.14	3	1
302	189.31	0	189.31	3	1
401	200.41	200.41	400.82	4 Y AZOTEA	1
402	189.31	189.31	378.62	4 Y AZOTEA	1
TOTAL	1,673.16	523.91	2,197.07	-----	9

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2	LIBRE M2	TOTAL
A. V. R. U. C.	0	104.71	104.71
ESCALERAS	60.20	0	60.20
ELEVADOR	4.08	0	4.08
PASILLO	67.75	12.83	80.58
CUARTO DE BASURA	2.75	0	2.75
CIRCULACIÓN VEHICULAR	134.77	41.88	176.65
SALA DE ESPERA	28.08	0	28.08
LOBBY	16.72	0	16.72
CASETA DE VIGILANCIA	9.17	0	9.17
RAMPA VEHICULAR	62.62	39.21	101.83
ACCESO VEHICULAR	0	47.97	47.97
ESTACIONAMIENTO VISITAS	0	18.48	18.48
ACCESO PEATONAL	37.33	59.67	97.00
ÁREA RECREATIVA DE USO COMUN	22.45	0	22.45
TOTAL	445.92	324.75	770.67

CUADRO DE ÁREAS GENERALES M2	
SUPERFICIE DEL LOTE	745.74
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	1,673.16
SUPERFICIE TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	229.92
SUPERFICIE TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS LIBRES	18.48
SUPERFICIE TOTAL ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	445.92
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES LIBRES	311.06
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DEL CONDOMINIO	2,349.00
TOTAL, DE CAJONES PRIVATIVOS	23
TOTAL, DE CAJONES DE VISITA	2
TOTAL, DE ÁREAS PRIVATIVAS	9

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 \$66,510.5868 (sesenta y seis mil quinientos diez pesos 586/100 M. N.), 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 publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los treinta días hábiles siguientes al de la notificación de la presente autorización, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberá protocolizar la presente autorización ante notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos en un plazo máximo de noventa días siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- IV. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio en su caso serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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 para su ahorro.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo según corresponda.
- C) Red de distribución de energía eléctrica.
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E) Guarniciones y banquetas.
- F) Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamiento y andadores.
- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I) Señalamiento Vial.

Para el caso de desarrollos de tipo medio, residencial y residencial alto las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior de los condominios deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, 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 a lo establecido por el artículo 115, fracciones V inciso E) numeral 2 y VI, incisos E) y F), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y artículo 81 fracción I,

del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de \$7,916.557 (siete mil novecientos dieciséis pesos 557/100 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) sobre el monto total del presupuesto aprobado, por la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$395,827.871 (trescientos noventa y cinco mil ochocientos veintisiete pesos 871/100 M.N.), debiendo acreditar el pago ante esta dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 176.65 m2, acceso vehicular de 47.97 m2, estacionamiento de visitas de 18.48 m2, rampa vehicular de 101.83 m2 dando un total de 344.93 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de \$1,147.56 (mil ciento cuarenta y siete pesos 56/100 m.n.)

OBRAS DE URBANIZACIÓN TIPO RESIDENCIAL ALTO			
COSTOS DE URBANIZACION		COSTO DIRECTO TOTAL	SUPERVISION EQUIPAMIENTO 2%
COSTO POR M2	\$1,147.56	\$395,827.871	\$7,916.557

- V. 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".
- VI. Con fundamento en el artículo 130 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
- VII. 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, punto veinte metros de altura.
- VIII. Con fundamento en el artículo 116 fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, la autorización correspondiente.

TERCERO. Con fundamento en el artículo 117 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el **plazo de 12 meses** contados a partir de la fecha de notificación de la autorización del inicio de las obras de urbanización, para que termine las obras de urbanización al interior del condominio.

CUARTO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización se otorgará a favor del municipio de Naucalpan de Juárez, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años; los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

QUINTO.- 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 los CC. Olga Bejar Laniado, Celia Chamen, Albert Guindi Nakach, Sarita Hanono Amkie, Marcos Abadi Zonana, Tamar Cain Hamui, Adina Marcovich Bayon, Shelly Betech Cabasso, Jacobo Cain Atach y Talia Schmidt Marcovich, que deberá obtener de la Dirección General de Operación Urbana, 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.

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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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 71 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

OCTAVO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los CC. Olga Bejar Laniado, Celia Chamen, Albert Guindi Nakach, Sarita Hanono Amkie, Marcos Abadi Zonana, Tamar Cain Hamui, Adina Marcovich Bayon, Shelly Betech Cabasso, Jacobo Cain Atach y Talia Schmidt Marcovich, 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 otras disposiciones jurídicas.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización deberá estar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, 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.

DÉCIMO. El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular 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 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 SEGUNDO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional de tipo residencial alto denominado "JUVENTUD 32", ubicado en calle Fuente de la Juventud número 32, lote 75, manzana LVI, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, 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 TERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 2100205243, de fecha 09-jul-2021 cuyo importe es de \$66,510.5868 (sesenta y seis mil quinientos diez pesos 586/100 M. N.), expedido por la Tesorería Municipal de Naucalpan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

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 vigente, con relación a los artículos 160 al 163 del reglamento en comento.

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

Atentamente.- Arquitecto. Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle de México Zona Nororiental.- Rúbrica.