

*Al margen Escudo del Estado de México.*

22400101050000T/DRVMZNO/001559/2021.  
Tlalnepantla, México, a  
11 de OCT. 2021.

DRVMZNO/RLN/OAH/016/2021.

## AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

Ciudadanos Isaac Cohen Abadi, Moisés Cohen Abadi y Frida Abadi y Abadi  
Colonia San Francisco Cuautlalpan 22-A,  
Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.  
Correo electrónico: [cristiancoreno19@gmail.com](mailto:cristiancoreno19@gmail.com)  
Teléfono: 55-1951-3708 y 55-1902-7372  
**P r e s e n t e.**

En atención a su escrito de fecha treinta de septiembre de dos mil veintiuno, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/166/2021, de fecha veinte de septiembre del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan, bajo el número expediente DRVMZNO/RLN/OAH/016/2021, para obtener la autorización de un condominio habitacional vertical tipo residencial alto, denominado "Boulevard de la Luz 11", para cuatro áreas privativas, en el predio localizado en Boulevard Bosque de la Luz número 11, lote 1, manzana IV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; con una superficie de 643.33 m<sup>2</sup>.

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;

### CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio habitacional vertical de tipo residencial alto, para cuatro áreas privativas, denominado "Boulevard de la Luz 11", 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 los ciudadanos Isaac Cohen Abadi, Moisés Cohen Abadi y Frida Abadi y Abadi, acreditan la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante el instrumento número setenta y cuatro mil ciento veinte seis (74,126), libro mil trescientos veintinueve (1,329), de fecha diecinueve de septiembre del año dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Farca Charabati, Titular de la Notaría número noventa y uno de México, Distrito Federal e inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, bajo folio real electrónico 00082084, trámite 147753, de fecha catorce de diciembre del año dos mil doce.
- III. Que los propietarios se identificaron mediante:
  - Isaac Cohen Abadi, pasaporte número G14185606, con fecha de vencimiento a 31 de marzo de 2024.

- Moisés Cohen Abadi, pasaporte número G09611885, con fecha de vencimiento a 07 de junio de 2022.
- Que Frida Abadi y Abadi, pasaporte número G40458102, con fecha de vencimiento a 22 de febrero de 2031.

IV. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable del H. Constitucional Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México, expidió la Licencia de Uso del Suelo para el predio objeto del trámite, con número DGDUS/095/LUS/0053/2021, de fecha catorce de abril del año dos mil veintiuno, con las siguientes normas para condominio:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Huixquilucan.
Zona:	Habitacional Plurifamiliar.
Clave:	- - -
Uso del suelo:	Habitacional Plurifamiliar (cuatro viviendas).
Coefficiente de utilización del suelo, intensidad de construcción, número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio:	2,000.00 m2.
Coefficiente de ocupación del suelo, superficie total construida en el desplante.	(Máximo 80% de la superficie del predio): 514.66 m2
Área libre, superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante :	(Mínimo 20% de la superficie del predio): 128.67 m2.
Altura máxima:	4 niveles o 12 metros a partir del nivel de banquetta
Requerimiento de estacionamiento:	14 cajones, de los cuales dos son para visitas

- V. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable del H. Constitucional ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México, expidió el Alineamiento y número oficial, número DGDUS/095/CAYNO/0093/2021, de fecha catorce de abril del año dos mil veintiuno, el cual no señala ninguna restricción.
- VI. Que el Sistema de Agua Potable del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Huixquilucan, México "Sistema Aguas de Huixquilucan", emitió factibilidad de servicios de agua potable y drenaje número OPD/DG/SOMAP/ FACT//2021, de fecha veintidós de junio del año dos mil veintiuno, para cuatro viviendas.
- VII. Que presenta comprobantes de pago del servicio de luz, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, con números de cuenta 300860300218, 300200702283, 300200800048, 300200801630 y 300200800706, con corte a partir del 15-ago-2021, los tres restantes con fecha de corte de 14-ago-2021 y el último con corte a partir del 15-ago-2021
- VIII. 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 00082084, trámite 482368, de fecha veinticuatro de junio del año dos mil veintiuno, donde no reporta gravamen y/o limitantes y no se corre la anotación de aviso preventivo, del predio materia de este acuerdo.
- IX. 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.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, 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 ciudadanos **Isaac Cohen Abadi, Moisés Cohen Abadi y Frida Abadi y Abadi**, el condominio habitacional vertical de tipo residencial alto, denominado "Boulevard de la Luz 11", para que en el predio con superficie de 643.33 m<sup>2</sup> (seiscientos cuarenta y tres punto treinta y tres metros cuadrados), ubicado en el Boulevard Bosque de la Luz número 11, lote 1, manzana IV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, para que lleve a cabo el desarrollo del condominio con cuatro 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:

<b>CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>				
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA	NIVEL	Nº
Área privativa 1	339.01 m <sup>2</sup>	167.26 m <sup>2</sup>	Planta baja	1
Área privativa 2	354.89 m <sup>2</sup>	0.00	1er nivel	1
Área privativa 3	354.89 m <sup>2</sup>	0.00	2do nivel	1
Área privativa 4	255.48 m <sup>2</sup>	99.44 m <sup>2</sup>	3er nivel	1
Subtotal	1,304.27 m <sup>2</sup>	266.70 m <sup>2</sup>	- -	4
Cajones de estacionamiento	163.71 m <sup>2</sup>	0.00	- -	12
Bodegas	69.23 m <sup>2</sup>	0.00	- -	4
Total de áreas privativas	1,537.21 m <sup>2</sup>	266.70 m <sup>2</sup>	- -	-
Total de áreas privativas		1,803.91 m <sup>2</sup>		

<b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES</b>			
CONCEPTO		SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
A	Áreas verdes de uso común (AVRUC)	0.00	48.95 m <sup>2</sup>
B	Circulación peatonal	102.72 m <sup>2</sup>	17.87 m <sup>2</sup>
C	Cajones de estacionamiento de visitas	23.87 m <sup>2</sup>	0.00
D	Cuarto de basura	14.02 m <sup>2</sup>	0.00
E	Caseta de vigilancia	7.42 m <sup>2</sup>	0.00
F	Baño sótano	2.77 m <sup>2</sup>	0.00
G	Circulación Vehicular	170.96 m <sup>2</sup>	0.00
<b>Subtotal</b>		321.76 m <sup>2</sup>	66.82 m <sup>2</sup>
Total de áreas comunes		388.58 m <sup>2</sup>	

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES</b>	
Superficie del lote	643.33 m <sup>2</sup>
Superficie total de áreas privativas construidas	1,537.21 m <sup>2</sup>
Superficie total de áreas privativas abiertas	266.70 m <sup>2</sup>
Superficie total de áreas comunes construidas	321.76 m <sup>2</sup>
Superficie total de áreas comunes abiertas	66.82 m <sup>2</sup>
Superficie total del condominio	2,192.49 m <sup>2</sup>

**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 \$29,560.2608 (veintinueve mil quinientos sesenta pesos 2608/100 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, deberán 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, deberán 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 \$4,472.041 (cuatro mil cuatrocientos setenta y dos pesos 633/100 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 y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$223,602.066 (doscientos veintitrés mil seiscientos dos pesos 066/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta ésta Dependencia, mismas que corresponden a vialidades de 170.98 m2 y estacionamiento de visitas de 23.87 m2 dando un total de 194.85 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	\$223,579.115	\$4,471.572

- 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 y Control Urbano, 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 ciudadanos Isaac Cohen Abadi, Moisés Cohen Abadi y Frida Abadi y Abadi, que deberán 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.

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, a los ciudadanos Isaac Cohen Abadi, Moisés Cohen Abadi y Frida Abadi y Abadi, deberán cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 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 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 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 habitacional vertical de tipo residencial alto, denominado "Boulevard de la Luz 11", de un lote de 643.33 metros cuadrados de superficie para cuatro (4) áreas privativas, ubicado en el Boulevard de la Luz número 11, lote 1, manzana IV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, 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 202146642152 de fecha 28/OCTUBRE/2021 cuyo importe es de \$29,560.2608 (veintinueve mil quinientos sesenta pesos 2608/100 m. n.), expedido por la Tesorería Municipal de Huixquilucan, 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 Nororiente.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación Urbana.  
Lic. Gloria Luján Rivera.- Residencia Local Naucalpan.  
Expediente: DRVMZNO/RLN/OAH/016/2021, NC 469/2021.  
PDR/GLR/yps.