

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de Autorización:	22400101050000T/DRVMZNO/0734/2021.
Fecha:	03 de junio de 2021.
Expediente:	DRVMZNO/RLN/OAH/005/2021.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

**Juan Carlos Salomón Karam y
Alejandra Bautista Plancarte**
Calle Ahuehuetes norte número 883-A, Lomas de
Tecamachalco, Municipio de Huixquilucan, Estado de
México.
Correo electrónico:
Tel: 5548707750
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el día primero de junio de dos mil veintiuno, en la Residencia Local Naucalpan, bajo el numero expediente DRVMZNO/RLN/OAH/005/ 2021, para obtener la autorización de un condominio vertical habitacional tipo residencial alto, denominado "AHUEHUETES 883 A" para ocho áreas privativas en el predio localizado en Avenida Ahuehuetes Norte número 883 A, lote 23, manzana LXXXIV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Cumbres, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 514.18 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;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo residencial alto, para ocho áreas privativas denominado "AHUEHUETES 883 A", 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 Juan Carlos Salomón Karam y Alejandra Bautista Plancarte acreditan la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número setenta y seis mil cuatrocientos setenta y ocho (76,478), libro número mil setecientos noventa y cuatro (1,794), de fecha seis de diciembre del año dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Manuel Oliveros Lara, notario público titular de la notaría número cuarenta y cinco de la Ciudad de México, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, bajo folio real electrónico 00017828, trámite 354218, de fecha dieciocho de abril del dos mil dieciocho.
- III. Que el C. Juan Carlos Salomón Karam se identifica mediante credencial para votar número IDMEX1110914801 expedido por el Instituto Federal Electoral con vigencia al año dos mil veinticuatro y la C.

Alejandra Bautista Plancarte, se identifica mediante credencial para votar número 0752002771102 expedida por el Instituto Federal Electoral con vigencia al año dos mil veintiuno.

- IV.** Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento Constitucional de Huixquilucan, Estado de México, expidió la Licencia de Uso del Suelo para el predio objeto del trámite, con número DGDUS/095/LUS/075/2021 de fecha tres de mayo del año dos mil veintiuno, con las siguientes normas para condominio:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Huixquilucan.
Zona:	Habitacional de baja densidad.
Clave:	H.300
Uso del suelo:	Habitacional Plurifamiliar (ocho viviendas).
Coefficiente de utilización del suelo, intensidad de construcción, número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio:	4,000 m2.
Coefficiente de ocupación del suelo, superficie total construida en el desplante:	411.34 m2 (80.00% de la superficie del predio).
Área Libre, donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante:	102.84 m2 (20 % de la superficie del predio).
Altura en niveles y metros a partir de desplante:	10 niveles o 27.19 metros.
Estacionamiento:	Deberá cumplir un total de 17 cajones, de los cuales 15 serán para la demanda de vivienda y 2 para visitas.

- V.** Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Medio Ambiente y Obras Públicas del Ayuntamiento Constitucional de Huixquilucan, Estado de México, expidió el Acuerdo por el que se autoriza el incremento de densidad, intensidad y altura objeto del trámite, con número 058/09 de fecha catorce de agosto del dos mil nueve.
- VI.** Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento Constitucional de Huixquilucan, Estado de México, expidió el Alineamiento y Número Oficial para el predio objeto del trámite, con número DGDUS/095/LUS/075/2021 de fecha tres de mayo del año dos mil veintiuno, en donde no se contempla ninguna restricción.
- VII.** Que el Sistema Aguas del Municipio de Huixquilucan, emitió factibilidad de servicios de agua potable y drenaje con número OPD/DG/SOMAP/FACT/030/2019 de fecha once de septiembre del año dos mil diecinueve para las ocho viviendas.
- VIII.** Que el Sistema Aguas del Municipio de Huixquilucan, emitió recibo de pago número 702560, de fecha once de septiembre de dos mil diecinueve, correspondiente al importe por derechos de conexión a la red de agua potable y drenaje, para ocho viviendas.
- IX.** Que la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Norte Zona de Distribución Naucalpan emitió factibilidad de servicio número DMN-PLN-NA0539/2020 de fecha veintiséis de octubre del año dos mil veinte.
- X.** 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 00017828, tramite 477955, de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintiuno, donde no reporta gravamen y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XI.** 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.
- XII.** Que la Dirección General de Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México, expidió licencia municipal de construcción, número DGDUMAyOP/095/01/281/2010, de fecha diez de junio del año dos mil diez.

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. Juan Carlos Salomón Karam y Alejandra Bautista Plancarte, el condominio vertical habitacional de tipo residencial alto denominado "AHUEHUETES 883 A" para que en el predio con superficie de 514.18 m² (quinientos catorce punto dieciocho metros cuadrados), ubicado en Avenida Ahuehuetes Norte número 883 A, lote 23, manzana LXXXIV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Cumbres, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con ocho 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
GH 101	182.18	31.18	213.36	1	1
201	275.83	0	275.83	2	1
301	275.83	0	275.83	3	1
401	275.83	0	275.83	4	1
501	275.83	0	275.83	5	1
601	278.83	0	278.83	6	1
701	275.83	0	275.83	7	1
801	275.55	0	275.55	8	1
TOTAL	2,115.71	31.18	2,146.89	-	8

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2	LIBRE M2	TOTAL
A. V. R. U. C.	0	183.29	183.29
BODEGAS	49.24	0	49.24
ESCALERAS	90.47	0	90.47
PASILLOS	62.75	0	62.75
CUARTO DE BASURA	7.99	0	7.99
ELEVADOR	6.02	0	6.02
ELVADOR DE AUTOS	19.80	0	19.80
CUARTO DE MAQUINAS	4.05	0	4.05
CIRCULACIÓN VEHICULAR	267.20	0	267.20
CUARTO DE CHOFERES	28.47	0	28.47
PLANTA DE EMERGENCIA	6.87	0	6.87
JARDINERAS	14.06	0	14.06
RECEPCIÓN	30.10	0	30.10
ACCESO VEHICULAR	4.50	0	4.50
ACCESO PEATONAL	15.61	0	15.61
ESTACIONAMIENTO VISTAS	24.00	0	24.00
TOTAL	631.13	183.29	814.42

CUADRO DE ÁREAS GENERALES		M2
SUPERFICIE DEL LOTE		514.18
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS		2,115.71
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS LIBRES		31.18
SUPERFICIE TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		192.00

PRIVATIVOS	
SUPERFICIE TOTAL ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	631.13
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES LIBRES	183.29
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	3,153.31
TOTAL, DE CAJONES PRIVATIVOS	16
TOTAL, DE CAJONES DE VISITA	2
TOTAL, DE ÁREAS PRIVATIVAS	8

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 \$59,120.5216 (cincuenta y nueve mil ciento veinte pesos 5216/100 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 \$6,599.906 (seis mil quinientos noventa y nueve pesos 906/100 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 \$329,995.286 (trescientos veintinueve mil novecientos noventa y cinco pesos 286/100 M.N.), debiendo acreditar el pago ante esta dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 267.20 m2, más acceso vehicular de 4.50 m2, más estacionamiento de visitas de 24.00 m2 dando un total de 295.70 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de \$1,115.98 (mil ciento quince pesos 98/100 m.n.)

OBRAS DE URBANIZACIÓN TIPO RESIDENCIAL ALTO			
COSTOS DE URBANIZACION		COSTO DIRECTO TOTAL	SUPERVISION EQUIPAMIENTO 2%
COSTO POR M2	\$1,115.98	\$329,995.286	\$6,599.906

- 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 Huixquilucan, 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 C.C. Juan Carlos Salomón Karam y Alejandra Bautista Plancarte., 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 C.C. Juan Carlos Salomón Karam y Alejandra Bautista Plancarte, 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 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 vertical tipo residencial alto, denominado "HAUEHUETES 883 A", ubicado en Avenida Ahuehuetes Norte número 883 A, lote 23, manzana 84, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Cumbres, 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 20214661527531782287, de fecha 07/Julio/2021, cuyo importe es de \$59,120.5216 (cincuenta y nueve mil ciento veinte pesos 5216/100 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 Nororiental.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación Urbana.
Lic. Víctor Miguel Sánchez Campos. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DR/VMZNO/RLN/OAH/005/2021
PDR/VMSC/jhg