

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

Número de Autorización:	22400101050000T/DRVMZNO/001120/2021.
Fecha:	Tlalnepantla de Baz, Méx., a 05 agosto de 2021
Expediente:	DRVMZNO/RLN/049/2021.

**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL**

**Ciudadano Elías Aspani Matarasso**  
**Calle Fuente de la Cibeles número 299, Fraccionamiento**  
**Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan,**  
**Estado de México.**  
**Correo electrónico: [jfernando.hso@hotmail.com](mailto:jfernando.hso@hotmail.com)**  
**Tel: 5552189187**  
**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud ingresada el día diecisiete de junio de dos mil veintiuno, en la Residencia Local Naucalpan, bajo el numero expediente DRVMZNO/RLN/049/2021, para obtener la autorización de un condominio horizontal habitacional tipo residencial, denominado "CIBELES 299", para cuatro áreas privativas en el predio localizado en la Calle Fuente de Cibeles número 299, lote 1, manzana XXXII, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan, Estado de México, con una superficie de 735.64 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 XV, 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 II inciso A) numeral 3, 110, 112, 113 y 114, 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 Secretaria 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 horizontal habitacional de tipo residencial, para cuatro áreas privativas, denominado "CIBELES 299", 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 el Ciudadano Elías Aspani Matarasso, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante escritura número veintinueve mil cuatrocientos cincuenta y nueve (29,459), volumen número mil doscientos treinta y nueve (1,239), de fecha veintiuno de diciembre del año dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Goñi Díaz, notario número ochenta, de Naucalpan de Juárez, Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, bajo folio real electrónico 00150183, trámite 359188, de fecha diecinueve de junio del año dos mil dieciocho.
- III. Que el Ciudadano Elías Aspani Matarasso, se identifica mediante credencial para votar número IDMEX1104198453, expedida por el Instituto Federal Electoral con vigencia al año dos mil veintitrés.
- IV. Que la Secretaria 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/0825/2020, de fecha diecisiete de julio del año dos mil veinte, con las siguientes normas para condominio:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez.
Zona:	Habitacional de baja densidad.

Clave:	H.833.A
Uso del suelo:	Habitacional Plurifamiliar (cuatro viviendas).
Coefficiente máximo de utilización del suelo, intensidad máxima de construcción:	1,255.00 m <sup>2</sup>
Superficie máxima de desplante de la construcción:	367.62 m <sup>2</sup> (50.00% de la superficie del predio).
Porcentaje de área libre 20%:	147.13 m <sup>2</sup> .
Porcentaje de área verde 30%:	220.69 m <sup>2</sup>
Número máximo de niveles de construcción:	3 niveles o 9 metros altura máxima sobre el nivel de desplante
Lote mínimo:	500 m <sup>2</sup> , con frente mínimo de 15 metros
Estacionamiento:	Un cajón por cada 80 m <sup>2</sup> de construcción

- V. 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 LUS/0825/2020, de fecha diecisiete de julio del año dos mil veinte, en el cual no señala restricciones de construcción.
- VI. 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 número DCOH/SF/FUS/090/2020, de fecha seis de agosto del año dos mil veinte, para cuatro viviendas.
- VII. Que la Comisión Federal de Electricidad, emitió los recibos de pago de luz de las casas C4, número de servicio 300201003338, C3 número de servicio 300201002781, C2 número de servicio 300201003435 y C1 número de servicio 300201001998, todos de fecha trece de junio del año dos mil veintiuno.
- 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 00150183, trámite 468964, de fecha veinticinco de febrero del año dos mil veintiuno, donde no reporta gravamen y/o limitantes 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.
- X. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez, expidió la autorización de Licencia Municipal de Construcción número DLCA/0730/18, de fecha veintinueve de octubre del año dos mil dieciocho y que la Secretaría de Planeación Urbana y Obras Públicas, del H. Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, expidió la Constancia de Terminación de Obra, número DLC/037/21, de fecha tres de junio del año dos mil veintiuno, para cuatro viviendas.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II inciso A) numeral 3, 110, 112, 113 y 114 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 al Ciudadano Elías Aspani Matarasso, el condominio horizontal habitacional tipo residencial, denominado "CIBELES 299", para que en el predio con superficie de 735.64 m<sup>2</sup> (setecientos treinta y cinco punto sesenta y cuatro metros cuadrados), ubicado en la Calle Fuente de Cibeles número 299, lote 1, manzana XXXII, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan, Estado de México, 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>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>SUPERFICIE</b>
LOTE PRIVATIVO 1	120.00 M <sup>2</sup>
LOTE PRIVATIVO 2	156.18 M <sup>2</sup>
LOTE PRIVATIVO 3	120.09 M <sup>2</sup>
LOTE PRIVATIVO 4	149.19 M <sup>2</sup>
TOTAL, DE DESPLANTE O DE ÁREAS PRIVATIVAS	545.46 M <sup>2</sup>

<b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>
ÁREAS VERDES DE USO COMÚN (AVRUC)	48.00 M2
CASETA DE VIGILANCIA	3.44 M2
CIRCULACIÓN VEHICULAR	129.50 M2
ESTACIONAMIENTO VISITAS	9.24 M2
TOTAL, DE ÁREAS COMUNES	190.18 M2

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES</b>	
SUPERFICIE DEL LOTE	735.64 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	545.46 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	190.18 M2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	735.64 M2
TOTAL, DE LOTES PRIVATIVOS	4
SUPERFICIE DE CAJONES DE VISITA	1

**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 \$17,924.00 (Diecisiete mil novecientos veinticuatro pesos 00/100 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 114, fracción VI. Inciso C, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo de treinta días a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso A, 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 de noventa días contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo termino a la Secretaría.
- 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 114, fracciones V, inciso D), numeral 2 y VI, incisos D) numeral 2 y 5), 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 \$3,184.249 (tres mil cientos ochenta y cuatro pesos 249/100 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 \$159,212.474 (ciento cincuenta y nueve mil doscientos doce pesos 474/100 M.N.), debiendo acreditar el pago ante ésta dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 129.50 m2 y 9.24 m2 de estacionamiento de visitas, dando un total de 138.74 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			
COSTOS DE URBANIZACIÓN		COSTO DIRECTO TOTAL	SUPERVISIÓN EQUIPAMIENTO 2%
COSTO POR M2	\$1,147.56	\$159,212.474	\$3,184.249

- 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 114, Fracción VI, inciso D, numeral 6, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento el Ciudadano Elías Aspani Matarasso, que deberá obtener de la Dirección General de Operación Urbana, los permisos respectivos para obtener autorización de la Secretaría para la promoción, publicidad y venta de las áreas privativas.

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 adquiriente, 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 114 fracción VI, inciso D, numeral 8, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Ciudadano Elías Aspani Matarasso, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, Evaluaciones Técnicas de Factibilidad, constancias y documentos que sustenten la autorización, 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.** 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 horizontal habitacional de tipo residencial, denominado "CIBELES 299", ubicado en Calle Fuente de Cibeles número 299, lote 1, manzana XXXII, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan, 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 2100224501, de fecha 17/AGOSTO/2021 cuyo importe es de \$17,924.00 (diecisiete mil novecientos veinticuatro pesos 00/100 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.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación Urbana.  
Residencia Local Naucalpan.  
Expediente: DRVMZNO/RLN/049/2021  
PDR/jhg