

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de Autorización:	22400101050000T/DRVMZNO/001195/2021.
Fecha:	Tlalnepantla Mex. a 17 agosto 2021
Expediente:	DRVMZNO/RLN/OAH/013/2021.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

C. Javier Rivero Borrell Suarez, Representante Legal de Bramante S.

A. P. I. de C. V.

Paseo de los Ahuehuetes Norte número 867, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Huixquilucan, Estado de México.

Correo electrónico: j@crbarquitectos.com

Tel: 5510560811

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el día tres de agosto de dos mil veintiuno, en la Residencia Local Naucalpan, bajo el numero expediente DRVMZNO/RLN/OAH/013/2021, para obtener la autorización de un condominio vertical habitacional tipo residencial alto, denominado "Ahuehuetes 867" para cuatro áreas privativas en el predio localizado en Avenida Ahuehuetes Norte número 867, lote 10-A, manzana LXXXIV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 274.45 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 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 vertical habitacional de tipo residencial alto, para cuatro áreas privativas denominado "Ahuehuetes Norte 867", 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 la empresa Bramante S. A. P. I. de C. V. acreditan la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante el instrumento número sesenta y dos mil trescientos setenta y tres (62,373), libro dos mil trescientos veintinueve (2,329), de fecha diecisiete de septiembre del año dos mil veinte, pasada ante la fe de José Daniel Labardini Schettino, notario público número ochenta y seis de Ciudad de México, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, bajo folio real electrónico 00148119, trámite 460229, de fecha diecisiete de diciembre del año dos mil veinte.
- III. Que presenta testimonio de constitución de "Bramante Holding" Sociedad Anónima promotora de Inversión de Capital Variable, mediante instrumento sesenta y dos mil trescientos veintinueve (62,329), libro dos mil trescientos veintiocho (2,328), de fecha siete de septiembre del año dos mil veinte, pasada ante la fe de José

Daniel Labardini Schettino, notario público número ochenta y seis de Ciudad de México, así como escrito de fecha nueve de septiembre de dos mil veinte, firmada por el mismo notario, donde acredita que el contrato de sociedad en comento se encuentra en trámite de ingreso para su inscripción en el Registro Público de Comercio.

- IV.** Que el representante legal el C. Javier Rivero Borrell Suárez, se identifica mediante credencial para votar número IDMEX1936899614 expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año dos mil veintinueve.
- V.** 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/0056/2021 de fecha quince de abril del año dos mil veintiuno, con las siguientes normas para condominio:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Huixquilucan.
Zona:	Habitacional Plurifamiliar.
Clave:	HP
Uso del suelo:	Habitacional Plurifamiliar (cuatro viviendas).
Coeficiente de utilización del suelo, intensidad de construcción, número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio:	1,400.00 m2.
Coeficiente de ocupación del suelo, superficie total construida en el desplante.	(Máximo 90% de la superficie del predio): 247.00 m2
Área libre, superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante :	(Mínimo 10% de la superficie del predio): 27.44 m2.
Altura máxima:	6 niveles a partir del nivel de desplante
Requerimiento de estacionamiento:	10 cajones.

- VI.** Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable del H. Constitucional Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México, expidió el incremento de densidad, intensidad y altura, acuerdo número 0023/02/20, de fecha dieciocho de agosto del año dos mil veinte.
- VII.** Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable del H. Constitucional ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México, expidió la constancia de Alineamiento y número oficial, número DGDUS/095/CAYNO/0094/2021 de fecha quince de abril del año dos mil veintiuno, el cual no se maneja ninguna restricción.
- VIII.** Que el 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/004/2021, de fecha doce de febrero del año dos mil veintiuno, para cuatro viviendas.
- IX.** Que la Comisión Federal de Electricidad, Distribución Valle de México Centro, emitió factibilidad oficio número GCHG-jcms-0432/2021 de fecha dos de agosto del año dos mil veintiuno.
- 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 00148119, tramite 489265, de fecha cuatro de agosto del año 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 Sustentable, del H. Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México, expidió licencia municipal de construcción, con número DGDUS/SGU/JDL/095/01/122/2021 de fecha siete de mayo del año dos mil veintiuno.

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 la empresa Bramante S. A. P. I. de C. V., el condominio vertical habitacional de tipo residencial alto denominado "AHUEHUETES NORTE 867" para que en el predio con superficie de 274.45 m² (doscientos setenta y cuatro metros cuadrados), ubicado en la Avenida Ahuehuetes Norte número 867, lote 10-A, manzana LXXXIV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, 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:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS				
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA	NIVEL	Nº
DEPARTAMENTO 01	200.00 m ²	27.68 m ²	1 ER	1
DEPARTAMENTO 02	200.00 m ²	-	2 DO	1
DEPARTAMENTO 03	200.00 m ²	-	3 ER	1
DEPARTAMENTO 04	200.00 m ²	100.00 m ²	4 TO Y 5 T0	1
SUBTOTAL	800.00 m ²	127.68 m ²	-	-
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	113.29 m ²	-	SÓTANOS	10
BODEGAS	25.46 m ²	-	SÓTANO -2	4
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	938.75 m ²	127.68 m ²	-	-

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO		SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
A	PATIOS (AVRUC)	---	27.50 m ²
B	ESCALERAS Y ELEVADORES	92.75 m ²	---
C	CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	12.31 m ²	---
D	CUARTO DE BASURA	2.43 m ²	---
E	ROOF GARDEN (ARUC)	---	71.50 m ²
F	CUARTO DE MAQUINAS	2.09 m ²	---
G	VIALIDADES	99.52 m ²	---
H	CIRCULACIONES	19.60 m ²	---
I	ELEVADOR DE AUTOS	25.24 m ²	---
J	RECEPCIÓN	39.26 m ²	---
K	BODEGA MANTENIMIENTO	3.22 m ²	---
L	BAÑO DE VIGILANCIA	3.72 m ²	---
M	AZOTEA TINACOS	16.65 m ²	---
N	ESTACIONAMIENTO BICICLETAS Y MOTOCICLETAS	36.88 m ²	---
	SUB TOTAL	353.67 m ²	99.00 m ²
TOTAL DE ÁREAS COMUNES		452.67 m ²	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE DEL LOTE	274.45 M ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	938.75 M ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS ABIERTAS	127.68 M ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	353.67 M ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES ABIERTAS	99.00 M ²

SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO (DESPLANTE)	246.45 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREA LIBRE	27.50 M2
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	1,292.42 M2

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, 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 \$2,566.633 (dos mil quinientos sesenta y seis 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 Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$128,331.635 (ciento veintiocho mil trescientos treinta y un pesos 635/100 M.N.), debiendo acreditar el pago ante esta ésta dependencia, mismas que corresponden a vialidades de 99.52 m2 y estacionamiento de visitas de 12.31 m2 dando un total de 111.83 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	\$128,331.635	\$2,566.633

- 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 la empresa Bramante S. A. P. I. de C. V., 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, la empresa Bramante S. A. P. I. de C. V., 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 habitacional de tipo residencial alto denominado "AHUEHUETES NORTE 867" ubicado en la Avenida Ahuehuetes Norte número 867, lote 10-A, manzana LXXXIV, 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 9320, de fecha 30 de agosto de 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.