

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA*Al margen Escudo del Estado de México.*22400105060000T/DRVMZNO/000717/2022.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
06 mayo 2022**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO**

Esther Romano Hilú
Calle Fuente de Acuario número 17,
Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco,
Sección Bosques,
Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
Teléfono: 55-4870-7750
P r e s e n t e

En atención a su escrito de fecha veintinueve de abril del dos mil veintidós, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/175/2022, que le fue notificado el veintiocho de abril del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/OAH/003/2022**, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, denominado "Acuario 17", para siete (7) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle Fuente de Acuario número 17, lote 10, manzana XXXVI-A, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan Estado de México, con una superficie de 426.65 m2:

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir el siguiente acuerdo, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado 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 Fracción XIII y XIV, 5.5 Fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.21 Fracción I, 5.38 fracción XI incisos a), b) y c) y XII, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109 fracción I, III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 130, 131, 132, 133, 134, 160, 161, 162, 163 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones VI y VII, 5, 7, 13 fracciones II, III y XXI, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción X y 18 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente; 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.

CONSIDERANDO

Que presentó los siguientes documentos que se describen:

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, para siete (7) áreas privativas, denominado "Acuario 17", 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 vigente.
- II. Que la propietaria acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo, mediante contrato de compraventa instrumento ciento treinta y nueve mil seiscientos noventa y seis (139,696), libro tres mil diez (3,010), folio trescientos cincuenta y tres mil ochocientos cincuenta y tres (353,853), del 03 de agosto de 2020, a nombre de Esther Romano Hilú, inscrita mediante folio real electrónico 00145164, trámite 459418, inscrito el 09/12/2020, ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan.
- III. Oficio de factibilidad de servicios de la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Norte, expedida por la Ing. Elvia Yadira Mendieta Rivas, Jefe de Oficina de Atención a solicitud E. F., Zona de Distribución Naucalpan, para 7 departamentos del predio que nos compete.

- IV. Comprobantes de pago del Órgano Público Descentralizado “Sistema Aguas Huixquilucan”, número de cuentas: 095062602000170000, 095062602000 170000-01, 095062602000170000-02, 095062602000170000-05, 095062602 000170000-06, 095062602000170000-07, 095062602000170000-08 y 095 062602000170000-09, todos del 23-08-2021, del predio ubicado en la Calle Fuente de Acuario número 17.
- V. Licencia de uso del suelo DGDUS/095/LUS/0072/2022, expedida el 24 de marzo de 2022, emitida por el C. Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del H. Constitucional Ayuntamiento de Huixquilucan, con las siguientes normas:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Huixquilucan
Zona:	Habitacional Plurifamiliar
Clave:	HP
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar
Densidad (número máximo de viviendas que se permiten construir):	07 (siete) viviendas
Coefficiente de ocupación del suelo. Superficie total construida en el desplante máximo:	90% de la superficie del predio 383.99 m2
Área libre. Superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante mínimo:	10% de la superficie del predio 42.67 m2.
Coefficiente de utilización del suelo. Intensidad de Construcción. Número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio:	3,500.00 m2
Altura máxima:	09 niveles (cinco por arriba del nivel de banquetta y cuatro por debajo)
Requerimiento de estacionamiento:	14 (catorce) cajones de estacionamiento

- VI. Que presenta alineamiento y número oficial DGDUS/095/CAYNO/0092/2022, expedida el 24 de marzo de 2022, emitida por el C. Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del H. Constitucional Ayuntamiento de Huixquilucan, donde no señala restricciones de construcción federales, estatales y municipales.
- VII. Que presenta certificado de libertad de gravámenes, emitida por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico 00145164, trámite 497934, de fecha 09/02/2022.
- VIII. Que la propietaria se identificó con:
- Mediante pasaporte número G38873910, con vigencia al 31/07/2030, de Esther Romano Hilú, expedida por los Estados Unidos Mexicanos.
- 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.

Que de los documentos presentados y descritos con antelación, éstos han sido revisados minuciosamente, todos y cada uno de los detallados, por lo que esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I, II y III, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 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:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a **Esther Romano Hilú**, el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, denominado “Acuario 17”, para que en el predio con superficie de 426.65 m2 (cuatrocientos veintiséis punto sesenta y cinco metros cuadrados), ubicado en la Calle Fuente de Acuario número 17, lote 10, manzana XXXVI-A, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; lleve a cabo el desarrollo del condominio con siete (7) 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	SUPERFICIE M2	BALCONES CUBIERTOS M2	BALCONES DESCUBIERTOS M2	TOTAL M2	NIVEL	VIVIENDAS
1	348.30	17.90	0.00	366.20	1 y 2	1
2	342.20	33.30	0.00	375.50	2 y 3	1
3	285.70	32.00	0.00	317.70	5	1
4	291.60	18.40	0.00	310.00	6	1
5	291.60	18.40	0.00	310.00	7	1
6	291.60	18.40	0.00	310.00	8	1
7	281.10	0.00	18.40	299.50	9	1
TOTAL	2,132.10	138.40	18.40	2,288.90	---	7

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2	LIBRE M2	TOTAL M2
ELEVADOR	3.80	0.00	3.80
ESCALERAS	118.07	0.00	118.07
A.V.R.U.C.	0.00	68.22	68.22
ACCESO PEATONAL	11.25	2.67	13.92
ESCALERAS DE ACCESO	9.02	0.00	9.02
SERVICIOS	26.00	0.00	26.00
PATIO	0.00	11.16	11.16
VESTÍBULO	22.96	0.00	22.96
BODEGAS	16.90	0.00	16.90
VIGILANCIA	5.36	0.00	5.36
CISTERNAS	20.18	0.00	20.18
ESTACIONAMIENTO VISITAS	24.00	0.00	24.00
CIRCULACIÓN VEHICULAR	167.05	0.00	167.05
PASILLO	27.04	0.00	27.04
CUARTO DE BASURA	1.65	0.00	1.65
A.R.U.C.	0.00	291.02	291.02
TOTAL	453.28	373.07	826.35

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
SUPERFICIE DEL LOTE	426.65
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	2,270.50
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS LIBRES	18.40
SUPERFICIE TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS	149.00
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	453.28
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES LIBRES	373.07
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DEL CONDOMINIO	2,872.78
TOTAL DE CAJONES PRIVATIVOS	12
TOTAL DE CAJONES DE VISITA	2
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	7

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$55,540.11 (cincuenta y cinco mil quinientos cuarenta pesos 11/100 m. n.), por el concepto de autorización de 7 viviendas (unidades privativas), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. 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, el Titular deberá realizar la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los **treinta días hábiles** siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberán protocolizar ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y sus

planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano, el haber realizado dicha inscripción dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno". De lo cual deberá dar prueba de ello a esta Secretaría dentro del mismo término

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto y 5.38, fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar las siguientes obras de infraestructura y urbanización al interior del condominio, se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población, así como las siguientes obras de urbanización al interior del condominio;

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, 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, pagarán al Gobierno del Estado de México, la suma de \$4,855.84 (Cuatro mil ochocientos cincuenta y cinco pesos 84/100 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 \$242,792.07 (doscientos cuarenta y dos mil setecientos noventa y dos pesos 07/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 167.05 m² y 24.00 m² de estacionamiento de visitas, dando un total de 191.05 m²; teniendo un costo por m² de urbanización de \$1,270.83 (mil doscientos setenta pesos 83/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	191.05 M2	1,270.83	\$242,792.07	\$4,855.84
TOTAL					\$4,855.84

- IV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.
- V. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
- VI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso 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".
- VII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- VIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.
- IX. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular no se podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- X. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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, 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.
- XI. De conformidad con el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar la autorización de inicio de obras, la enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

TERCERO. Con fundamento en el artículo 117, fracción V, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, se acuerda favorablemente el **plazo de doce 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 dos 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 el artículo 115 fracción VI inciso P) y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio por un periodo de dos años contados a partir de la fecha del acta entrega – recepción, según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras, al momento de su entrega recepción, presentando constancia en esta Secretaría en un periodo de treinta días contados a partir del acta entrega-recepción de las mismas.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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 con lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII 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.

NOVENO. La ciudadana **Esther Romano Hilú**, 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 cualquier otra disposición jurídica aplicable.

DÉCIMO. El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular o a su representada 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 o áreas privativas, 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 y su reglamentación.

DÉCIMO SEGUNDO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional tipo residencial alto, denominado "Acuario 17", ubicado en la Calle Fuente de Acuario número 17, lote 10, manzana XXXVI-A, 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 fracciones I, II y 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, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

DÉCIMO TERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20224677393334993228 de fecha 19 de mayo de 2022, cuyo importe es de \$55,540.11 (cincuenta y cinco mil quinientos cuarenta pesos 11/100 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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.

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 y Control Urbano.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/OAH/003/2022

PDR/GLR/yps