

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1752/2022.
Tlalnepantla de Baz, México, a
03 de octubre del 2022.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

C. Rolando Monroy Soto, Representante Legal del Fideicomiso de administración 3974/2020 GFM.
Antiguo Camino a Tecamachalco número 98, Colonia El Olivo, Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
Correo electrónico: aprocha@bosquereal.com.mx
Teléfono: 5553216015
P r e s e n t e.

En atención a su escrito recibido el veintitrés de septiembre del año dos mil veintidós, con el que solventa el preventivo número 22400105060000T/ DRVMZNO/1708/2022, de fecha catorce de septiembre del dos mil veintidós, ingresado en la Residencia Local Naucalpan, bajo el número de expediente DRVMZNO/RLN/OAH/025/2021, para obtener la autorización de un condominio habitacional vertical de tipo residencial alto, denominado “Residencial Altezza Bosques”, para doscientas áreas privativas, en el predio localizado en Antiguo Camino a Tecamachalco número 98, Colonia El Olivo, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; con una superficie de 8,355.89 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.

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio habitacional vertical de tipo residencial alto, para doscientas áreas privativas, denominado “RESIDENCIAL ALTEZZA BOSQUES”, 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. Mediante instrumento veintiocho mil doscientos cincuenta (28,250), volumen setecientos treinta y uno (731), folio veinticinco (25), del primero de junio del dos mil veintidós, ante la fe de Edgar Eric Garzón Zúñiga, notario número 56 de Naucalpan de Juárez, Estado de México, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00163456, del 14/07/2022, que contiene la rectificación de escritura y el antecedente de aportación de bienes de “DESARROLLOS ROMY”, S. A. de C. V. al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO “3974/2020”.
- III. Mediante instrumento veintisiete mil novecientos diecinueve (27,919), volumen setecientos diecinueve (719), folio treinta y seis (36), del veintidós de julio del dos mil veintiuno, ante la fe de Edgar Eric Garzón Zúñiga, notario número 56 de Naucalpan de Juárez, Estado de México, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00163456, del 20/10/2021, que contiene el antecedente de aportación de bienes de “DESARROLLOS ROMY”, S. A. de C. V. al FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO “3974/2020” y fusión.

- IV. Que el contrato de Fideicomiso celebrado por “BANCO ACTINVER”, S. A. I. B. M. Grupo Financiero Actinver como Fiduciario, denominado fideicomitente A, “DESARROLLOS ROMY”, S. A. de C. V., denominado fideicomitente B, “JAE65”, S. A. P. I. de C. V. denominado fideicomitente C, denominados en su carácter de fiduciaria como “BANCA MIFEL”, S. A. I. B. M. Grupo Financiero Mifel y para efectos administrativos Fideicomiso “3974/2020”, mediante el instrumento número noventa y ocho mil setecientos ochenta y seis (98,786), libro dos mil setecientos cuarenta y dos (2,742), del 12 de noviembre del 2020, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Talavera Autrique notario doscientos veintiuno de la Ciudad de México e inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, bajo folio real electrónico 00078535, trámite 464369, de fecha 12/02/2021.
- V. Anexa al expediente el poder general limitado que otorga “BANCA MIFEL”, S. A. I. B. M., Grupo Financiero Mifel, fideicomiso “3974/2020”, a favor de Rolando Monroy Soto, instrumento número cien mil ciento veinte (100,120), libro dos mil setecientos ochenta y cinco (2,785), del ocho de febrero del dos mil veintiuno, ante la fe del del Licenciado Francisco Talavera Autrique notario doscientos veintiuno de la Ciudad de México.
- VI. Que presentó el Dictamen Único de Factibilidad número 037-15-05196-COIME-2021, de fecha cuatro de agosto del año dos mil veintiuno, para un condominio vertical residencial de doscientas viviendas, del que es titular la empresa “DESARROLLOS ROMY”, S. A. de C. V. / Fideicomiso de Administración 3974/2020.
- VII. Que el Representante Legal Rolando Monroy Soto, se identificó mediante pasaporte, emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos, número G16168131, con vigencia al 16/12/2024.
- VIII. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable del H. Constitucional Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México, expidió la Licencia de Uso del Suelo número DGDUS/095/LUS/0217/2021 de fecha quince de octubre 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.
Densidad	Doscientas viviendas.
Coefficiente de ocupación del suelo, superficie total construida en el desplante.	(Máximo 80% de la superficie del predio): 6,684.71 m2.
Área libre, superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante:	(Mínimo 20% de la superficie del predio): 1671.17 m2.
Coefficiente de utilización del suelo, intensidad de construcción, número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio:	102,711.80 m2.
Altura máxima:	44 niveles a partir del nivel de desplante.
Requerimiento de estacionamiento: si	El que indique la licencia de uso de suelo.

- IX. 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/LUS/0217/2021 de fecha quince de octubre del año dos mil veintiuno, el cual no señala ninguna restricción.
- X. Con respecto a la Evaluación de Factibilidad de Agua, Drenaje, Alcantarillado y tratamiento de Aguas Residuales con número de oficio 219C0110000000/FAC/038/2021, del tres de agosto del año dos mil veintiuno, con condicionantes; mediante oficio 219C0110000000/FAC/038/2021, del tres de agosto del año dos mil veintiuno emitido por Jorge Joaquín González Bezares, Vocal Ejecutivo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Agua del Estado de México, para la empresa DESARROLLOS ROMY S. A. DE C. V. continúe con el trámite de 200 viviendas de tipo residencial en el proyecto denominado “ALTEZZA BOSQUES”, Ubicado en Antiguo Camino a Tecamachalco número 98, Colonia El Olivo, Municipio de Huixquilucan Estado de México, donde la Inversionista garantizará la demanda de agua potable a partir de una transmisión de derechos de aguas nacionales del subsuelo amparado con el título de concesión número MEX160080 a favor del Municipio de Huixquilucan, determinó la demanda de agua potable estimada por esta Comisión del Agua del

Estado de México para las 200 viviendas de tipo residencial asciende a 74,277.50 m3 anuales (2.36 lps) considerando una dotación de 250 litros por habitante por día y un índice de hacinamiento de 3170 habitantes por vivienda y un volumen para el equipamiento urbano y para las áreas de servicios; la empresa pretende garantizar la demanda de agua potable, mediante una transmisión de derechos de aguas nacionales del subsuelo a favor del Municipio de Huixquilucan por un volumen de 85,410.00 m3 anuales, condicionante establecida por la autoridad municipal de acuerdo a lo referido en el oficio OPD/DG/SOMAP/SAT/006/2021 del 17 de marzo del dos mil veintiuno, cuya solicitud se encuentra en trámite administrativo ante la Comisión Nacional del Agua, volumen suficiente para abastecer del vital líquido para el proyecto.

- XI. la Comisión del Agua del Estado de México, emitió el, en la que emite la Evaluación Técnica de Impacto en materia de procedente, para doscientas viviendas del condominio denominado "ALTEZZA BOSQUES".
- XII. Que presenta oficio número 20505000L/2610/2021, del seis de mayo del año dos mil veintiuno, emitido por la Coordinación General de Protección Civil del Estado de México, mediante el cual emite la evaluación técnica de impacto en materia de protección civil referente al proyecto del condominio vertical de tipo residencial que nos ocupa.
- XIII. Que presenta Dictamen de Impacto Ambiental condicionado, oficio número 22100007L/DGOIA/RESOL/213/2021, del catorce de abril del año dos mil veintiuno, emitido por la Dirección General de Ordenamiento de Impacto Ambiental.
- XIV. Que presenta la Evaluación Técnica en Materia de Vialidad número 22000001A/1245/2021, de fecha ocho de junio del año dos mil veintiuno, emitido por la Dirección General de Vialidad.
- XV. Que presenta factibilidad de servicios ante la Comisión Federal de Electricidad mediante oficio número consecutivo GCG/AHH/ECG/014/2021, de fecha dos de febrero del año dos mil veintiuno, emitido por el Jefe del Departamento de Planeación, Zona Polanco; así como presupuestos de obra números 0587/2022 de fecha 5 de junio del año dos mil veintidós.
- XVI. 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 00163456, trámite 502114, de fecha doce de noviembre 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.
- XVII. 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 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 al fideicomiso "3974/2020", para que en el predio con superficie de 8,355.89 m2, ubicado en el Antiguo Camino a Tecamachalco número 98, Colonia El Olivo, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, para que lleve a cabo el desarrollo del condominio habitacional vertical de tipo residencial alto, con doscientas (200) áreas 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					
TORRE 1 (133 DEPARTAMENTOS)					
NIVEL	ÁREA PRIVATIVA	CONSTRUCCIÓN M2	TERRAZAS M2	TOTAL M2	VIVIENDAS
2	GH01	578.15	46.55	624.70	1
	GH02	350.96	44.88	395.84	1
	GH03	350.96	44.88	395.84	1
	GH04	578.15	46.55	624.70	1

3	202	350.96	17.30	368.26	1
	203	350.96	17.30	368.26	1
4	301	325.54	25.38	350.92	1
	302	316.90	25.29	342.19	1
	303	316.90	25.29	342.19	1
	304	325.54	25.38	350.92	1
5	401	357.04	17.30	374.34	1
	402	285.39	17.30	302.69	1
	403	316.90	17.30	334.20	1
	404	325.54	17.30	342.84	1
6	501	357.04	17.30	374.34	1
	502	285.39	17.30	302.69	1
	503	316.90	17.30	334.20	1
	504	325.54	17.30	342.84	1
7	601	325.54	17.30	342.84	1
	602	316.90	17.30	334.20	1
	603	316.90	17.30	334.20	1
	604	325.54	17.30	342.84	1
NIVEL	ÁREA PRIVATIVA	CONSTRUCCIÓN M2	TERRAZAS M2	TOTAL M2	VIVIENDAS
8	701	325.54	17.30	342.84	1
	702	316.90	17.30	334.20	1
	703	316.90	17.30	334.20	1
	704	325.54	17.30	342.84	1
9	801	325.54	17.30	342.84	1
	802	316.90	17.30	334.20	1
	803	316.90	17.30	334.20	1
	804	325.54	17.30	342.84	1
10	901	357.04	17.30	374.34	1
	902	285.39	17.30	302.69	1
	903	316.90	17.30	334.20	1
	904	325.54	17.30	342.84	1
11	1001	325.54	17.30	342.84	1
	1002	316.90	17.30	334.20	1
	1003	316.90	17.30	334.20	1
	1004	325.54	17.30	342.84	1
12	1101	357.04	17.30	374.34	1
	1102	285.39	17.30	302.69	1
	1103	316.90	17.30	334.20	1
	1104	325.54	17.30	342.84	1
13	1201	325.54	17.30	342.84	1
	1202	316.90	17.30	334.20	1
	1203	285.39	17.30	302.69	1
13	1204	357.04	17.30	374.34	1
14	1301	325.54	17.30	342.84	1
	1302	316.90	17.30	334.20	1
	1303	285.39	17.30	302.69	1
	1304	357.04	17.30	374.34	1
15	1401	325.54	17.30	342.84	1
	1402	316.90	17.30	334.20	1
	1403	316.90	17.30	334.20	1
	1404	325.54	17.30	342.84	1

NIVEL	ÁREA PRIVATIVA	CONSTRUCCIÓN M2	TERRAZAS M2	TOTAL M2	VIVIENDAS
16	1501	357.04	17.30	374.34	1
	1502	285.39	17.30	302.69	1
	1503	316.90	17.30	334.20	1
	1504	325.54	17.30	342.84	1
17	1601	357.04	17.30	374.34	1
	1602	285.39	17.30	302.69	1
	1603	316.90	17.30	334.20	1
	1604	325.54	17.30	342.84	1
18	1701	357.04	17.30	374.34	1
	1702	285.39	17.30	302.69	1
	1703	316.90	17.30	334.20	1
	1704	325.54	17.30	342.84	1
19	1801	357.04	17.30	374.34	1
	1802	285.39	17.30	302.69	1
	1803	285.39	17.30	302.69	1
	1804	357.04	17.30	374.34	1
20	1901	357.04	17.30	374.34	1
	1902	285.39	17.30	302.69	1
	1903	285.39	17.30	302.69	1
	1904	357.04	17.30	374.34	1
21	2001	357.04	17.30	374.34	1
	2002	285.39	17.30	302.69	1
	2003	316.90	17.30	334.20	1
	2004	325.54	17.30	342.84	1
22	2101	325.54	17.30	342.84	1
	2102	316.90	17.30	334.20	1
22	2103	316.90	17.30	334.20	1
	2104	325.54	17.30	342.84	1
23	2201	325.54	17.30	342.84	1
	2202	316.90	17.30	334.20	1
	2203	285.39	17.30	302.69	1
	2204	357.04	17.30	374.34	1
NIVEL	ÁREA PRIVATIVA	CONSTRUCCIÓN M2	TERRAZAS M2	TOTAL M2	VIVIENDAS
24	2301	325.54	17.30	342.84	1
	2302	316.90	17.30	334.20	1
	2303	316.90	17.30	334.20	1
	2304	325.54	17.30	342.84	1
25	2401	325.54	17.30	342.84	1
	2402	316.90	17.30	334.20	1
	2403	316.90	17.30	334.20	1
	2404	325.54	17.30	342.84	1
26	2501	357.04	18.70	375.74	1
	2502	285.39	17.30	302.69	1
	2503	316.90	17.30	334.20	1
	2504	325.54	17.30	342.84	1
27	2601	357.04	18.70	375.74	1
	2602	285.39	17.30	302.69	1
	2603	285.39	17.30	302.69	1
	2604	357.04	18.70	375.74	1

28	2701	357.04	18.70	375.74	1
	2702	285.39	17.30	302.69	1
	2703	285.39	17.30	302.69	1
	2704	357.04	18.70	375.74	1
29	2801	357.04	18.70	375.74	1
	2802	285.39	17.30	302.69	1
	2803	285.39	17.30	302.69	1
	2804	357.04	18.70	375.74	1
30	2901	357.04	18.70	375.74	1
	2902	285.39	17.30	302.69	1
	2903	285.39	17.30	302.69	1
	2904	357.04	18.70	375.74	1
31	3001	325.54	17.30	342.84	1
31	3002	316.90	17.30	334.20	1
	3003	285.39	17.30	302.69	1
	3004	357.04	18.70	375.74	1
NIVEL	ÁREA PRIVATIVA	CONSTRUCCIÓN M2	TERRAZAS M2	TOTAL M2	VIVIENDAS
32	3101	357.04	18.70	375.74	1
	3102	285.39	17.30	302.69	1
	3103	316.90	17.30	334.20	1
	3104	325.54	17.30	342.84	1
33	3201	325.54	17.30	342.84	1
	3202	316.90	17.30	334.20	1
	3203	316.90	17.30	334.20	1
	3204	325.54	17.30	342.84	1
34	3302	316.90	17.30	334.20	1
	3303	316.90	17.30	334.20	1
	3304	325.54	17.30	342.84	1
35 y 36	PH01	788.89	22.00	810.89	1
	PH02	452.11	17.30	469.41	1
	PH03	452.11	17.30	469.41	1
	PH04	460.75	17.30	478.05	1
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		5,139.12		5,139.12	
TOTAL		49,358.60	2,466.80	51,825.40	133

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS					
TORRE 2 (67 DEPARTAMENTOS)					
NIVEL	ÁREA PRIVATIVA	CONSTRUCCIÓN M2	TERRAZAS M2	TOTAL M2	VIVIENDAS
2	GH01	584.13	24.52	608.65	1
	GH02	350.96	12.26	363.22	1
3	202	350.96	12.26	363.22	1
4	301	325.54	7.56	333.10	1
	302	325.54	7.56	333.10	1
5	401	325.54	7.56	333.10	1
	402	325.54	7.56	333.10	1
6	501	325.54	7.56	333.10	1

NIVEL	ÁREA PRIVATIVA	CONSTRUCCIÓN M2	TERRAZAS M2	TOTAL M2	VIVIENDAS
6	502	325.54	7.56	333.10	1
7	601	325.54	7.56	333.10	1
	602	325.54	7.56	333.10	1
8	701	325.54	7.56	333.10	1
	702	325.54	7.56	333.10	1
9	801	325.54	7.56	333.10	1
	802	325.54	7.56	333.10	1
10	901	325.54	7.56	333.10	1
	902	325.54	7.56	333.10	1
11	1001	325.54	7.56	333.10	1
	1002	325.54	7.56	333.10	1
12	1101	325.54	7.56	333.10	1
	1102	325.54	7.56	333.10	1
13	1201	325.54	7.56	333.10	1
	1202	325.54	7.56	333.10	1
14	1301	325.54	7.56	333.10	1
	1302	325.54	7.56	333.10	1
15	1401	325.54	7.56	333.10	1
	1402	325.54	7.56	333.10	1
16	1501	325.54	7.56	333.10	1
	1502	325.54	7.56	333.10	1
17	1601	325.54	7.56	333.10	1
	1602	325.54	7.56	333.10	1
18	1701	325.54	7.56	333.10	1
	1702	325.54	7.56	333.10	1
19	1801	325.54	7.56	333.10	1
	1802	325.54	7.56	333.10	1
20	1901	325.54	7.56	333.10	1
	1902	325.54	7.56	333.10	1
21	2001	325.54	7.56	333.10	1
	2002	325.54	7.56	333.10	1
22	2101	325.54	7.56	333.10	1
	2102	325.54	7.56	333.10	1
23	2201	325.54	7.56	333.10	1
	2202	325.54	7.56	333.10	1
NIVEL	ÁREA PRIVATIVA	CONSTRUCCIÓN M2	TERRAZAS M2	TOTAL M2	VIVIENDAS
24	2301	325.54	7.56	333.10	1
	2302	325.54	7.56	333.10	1
25	2401	325.54	7.56	333.10	1
	2402	325.54	7.56	333.10	1
26	2501	325.54	7.56	333.10	1
	2502	325.54	7.56	333.10	1
27	2601	325.54	7.56	333.10	1
	2602	325.54	7.56	333.10	1
28	2701	325.54	7.56	333.10	1
	2702	325.54	7.56	333.10	1
29	2801	325.54	7.56	333.10	1
	2802	325.54	7.56	333.10	1
30	2901	325.54	7.56	333.10	1
	2902	325.54	7.56	333.10	1
31	3001	325.54	7.56	333.10	1
	3002	325.54	7.56	333.10	1

32	3101	325.54	7.56	333.10	1
	3102	325.54	7.56	333.10	1
33	3201	325.54	7.56	333.10	1
	3202	325.54	7.56	333.10	1
34	3301	325.54	7.56	333.10	1
	3302	325.54	7.56	333.10	1
35 y 36	PH01	460.75	7.56	468.31	1
	PH02	460.75	7.56	468.31	1
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		2,218.07		2,218.07	
TOTAL		24,609.10	532.88	25,141.98	67

TOTALES GENERALES	73,967.70	2,999.68	76,967.38	200
-------------------	-----------	----------	-----------	-----

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	ÁREA LIBRE (M2)	TOTAL (M2)
A.V.R.U.C.		1,518.14	1,518.14
A.R.U.C.		2,873.28	2,873.28
CISTERNA	325.67		325.67
CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	ÁREA LIBRE (M2)	TOTAL (M2)
CIRCULACIÓN VEHICULAR	12,092.15		12,092.15
CIRCULACION PEATONAL	1,672.50		1,672.50
ESTACIONAMIENTO CUBIERTO VISITAS	560.28		560.28
CUARTO DE BASURA	54.50		54.50
CUARTO DE MANTENIMIENTO	117.89		117.89
BODEGAS	64.77		64.77
ESCALERAS LOBBY	37.59		37.59
BAÑO	2.63		2.63
BANQUETAS	120.65		120.65
CIRCULACIÓN VEHICULAR NO TECHADA		1,044.87	1,044.87
ESCALERAS	288.31		288.31
ESCALERAS ACCESO PEATONAL	61.18		61.18
VIGILANCIA	12.99		12.99
CANCHA DE FÚTBOL	204.37		204.37
CANCHA BASQUETBALL	106.86		106.86
SALÓN DE USOS MULTIPLES 1	131.31		131.31
SALÓN DE USOS MULTIPLES 2	167.82		167.82
JUICE BAR	64.88		64.88
SPA	359.78		359.78
SALÓN DE MÚSICA	133.18		133.18
TEENS	431.66		431.66
VESTIBULO MÚSICA	26.79		26.79
TANDAS	140.09		140.09
SALÓN DE BELLEZA	75.81		75.81
BARBERÍA	73.88		73.88
CUARTO LAVADO	109.57		109.57
CUARTO MÁQUINAS	91.94		91.94
PLANTA EMERGENCIA	93.21		93.21
CUARTOS ELÉCTRICOS	35.55		35.55
FUENTE	45.61		45.61
ESCALERA PISCINA	22.80		22.80
PISCINA	313.17		313.17
VESTIBULO PISCINA	64.20		64.20

CONCEPTO	SUPERFICIE (M2)	ÁREA LIBRE (M2)	TOTAL (M2)
ADMINISTRACIÓN	61.22		61.22
BUSSINES CENTER	53.15		53.15
SALA DE JUNTAS	51.15		51.15
LOBBY	419.56		419.56
RECEPCIÓN SALÓN	41.61		41.61
SALA DE ESPERA 1	67.38		67.38
RECEPCIÓN	33.28		33.28
SALA DE ESPERA 2	339.18		339.18
LUDOTECA	277.75		277.75
SALÓN DE USOS MULTIPLES 3	211.36		211.36
COCINA	81.47		81.47
MULTISPORTS	74.11		74.11
CROSSFIT/BOX	299.51		299.51
YOGA	50.99		50.99
GIMNASIO	722.12		722.12
ÁREA RECREATIVA DE USO COMÚN DESCUBIERTA		384.00	384.00
ESCALERAS Y ACCESO A TORRE 1	3,182.20		3,182.20
ESCALERAS Y ACCESO A TORRE 2	1,545.64		1,545.64
TOTAL	25,615.27	5,820.29	31,435.56

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE DEL LOTE	8,355.89
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	76,967.38
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMÚNES TECHADAS	25,615.27
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	102,582.65
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMÚNES LIBRES	5,820.29
TOTAL DE CAJONES PRIVATIVOS	762
SUPERFICIE DE CAJONES PRIVATIVOS TECHADOS	7,357.19
SUPERFICIE DE CAJONES PRIVATIVOS NO TECHADOS	804.96
TOTAL DE CAJONES VISITAS	50
SUPERFICIE DE CAJONES PRIVATIVOS NO TECHADOS	560.28
TOTAL DE VIVIENDAS	200

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 \$1'586,860.24 (Un millón quinientos ochenta y seis mil ochocientos sesenta pesos 24/100 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 hábiles 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.

- 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. Por tratarse de un condominio de 30 viviendas o más, debe dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, en sus artículos 55 fracción VII inciso D) con relación al 115, fracción VI, inciso C), D) y E), el cual a la letra dice "En su caso, transmitir a título gratuito al estado y al municipio la propiedad de las áreas de donación para equipamiento urbano, que establezca el acuerdo de autorización", "Formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación al estado o al municipio ante Notario Público del Estado de México con la firma del contrato correspondiente, dentro de los treinta días siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" y "Construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano de conformidad con lo que establezca el libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público".

ÁREA DE DONACIÓN	M2 POR VIVIENDA	VIVIENDAS	TOTAL
MUNICIPAL	15	200	3,000.00 m2
ESTATAL	10	200	2,000.00 m2
TOTAL	25	200	5,000.00 m2

La Secretaría, a solicitud expresa realizada por la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente en el municipio, dentro de los treinta días posteriores a que surta efectos la autorización del conjunto urbano o condominio, podrá autorizar que su titular cumpla la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio, apegado a lo que dispone el artículo 58 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

Por otra parte, en el artículo 5.38 del Libro Quinto mencionado, en su fracción X, indica que “Su titular tendrá, en los términos y condiciones previstos en la reglamentación de este Libro, las obligaciones siguientes:

Inciso a). Ceder a título gratuito al Estado y al Municipio la propiedad de las superficies de terreno para vías públicas y áreas de donación para equipamiento urbano, que establezcan los acuerdos de autorización.

A excepción de las áreas de donación a favor de los municipios tratándose de conjuntos urbanos, las áreas de donación de terreno destinadas a equipamiento urbano a favor del Estado, podrán cumplirse previa determinación de la Secretaría al seno de la Comisión Estatal de Factibilidad, por medio del depósito del valor económico que se determine a través del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con las disposiciones reglamentarias de éste y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Y en base a los artículos 62 fracción IV y artículo 115, fracción VI, inciso E), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, podrá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, así como hacerlas del conocimiento público, mismas que deben cumplirse en un término de seis meses, contados a partir de la fecha de publicación en la “Gaceta del Gobierno” de la presente autorización.

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO	OBLIGACIÓN DE 200 VIV	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción.	\$3'628,720.43	AULA	\$907,180.11	0.800 DE AULA	\$725,744.086
Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo. En conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación.	\$13'603,169.33	AULA	\$850,198.08	3.200 DE AULA	\$2'720,633.866
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie.	\$2'245,728.39	M2	\$561.43	800.00 M2	\$449,145.677
Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie.	\$5'163,200	M2	\$645.40	1,600.00 M2	\$1'032,640.00
TOTAL					\$4'928,163.629

EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO	OBLIGACIÓN DE 200 VIV	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional en doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.	\$3'602,670.00	M2	\$14,410.68	50 M2	\$720,534.00
TOTAL					\$720,534.00

Por lo que respecta a las obras de equipamiento urbano regional la Secretaría podrá autorizar que el Titular de la autorización de un conjunto urbano cumpla con su obligación, a través de la aportación en obra o en numerario, en la proporción que resulte para el equipamiento urbano regional necesario en el municipio, zona o región que se trate.

Lo anterior, será determinado por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias, y cuando resulten en numerario, en términos del artículo 5.38, fracción X, inciso A) del Código, se depositará al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional.

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 \$348,137.746 (trescientos cuarenta y ocho mil ciento treinta y siete pesos 746/100 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 asciende a la cantidad de \$17'406,887.284 (diecisiete millones cuatrocientos seis mil ochocientos ochenta y siete pesos 284/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante ésta Dependencia.

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	SUPERFICIE VIAL	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	13,697.30	1,270.83	\$17'406,887.284	\$348,137.746
TOTAL					\$348,137.746

CUARTO. 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. 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 al Fideicomiso de administración número 3974/2020, que deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos de enajenación promoción y publicidad del condominio.

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 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.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI, inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, al Fideicomiso de Administración 3974/2020, 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.

DÉCIMO. 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 PRIMERO. 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 SEGUNDO. 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 TERCERO. El presente acuerdo de autorización del condominio habitacional vertical de tipo residencial alto denominado "RESIDENCIAL ALTEZZA BOSQUES", de un lote de 8,355.89 metros cuadrados de superficie para doscientas (200) áreas privativas, ubicado en el Antiguo Camino a Tecamachalco número 98, Colonia El Olivo, 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 CUARTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20224681611036784217 de fecha 14 de noviembre de 2022 cuyo importe es de \$1'586,860.24 (Un millón quinientos ochenta y seis mil ochocientos sesenta pesos 24/100 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.

DÉCIMO QUINTO. 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 salvos derechos a terceros.

A u t o r i z a

Arquitecto. Pedro Dávila Realzola.

Director Regional Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.

Validó

Lic. Gloria Luján Rivera

Residente Local Naucalpan.- Rúbrica.

Dictaminó y Elaboró

Jacobo Hernández Gallardo

Dictaminador.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residencia Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/OAH/025/2021, NC 573/2022.