

Al margen Escudo del Estado de México.

22400101050000T/DRVMZNO/001736/2021.
Tlalnepanla de Baz, México, a
05 NOV. 2021

Expediente: DRVMZNO/RLN/090/2021.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

Ciudadanos Benjamín Marcos Cherem Tussie, Olga Askenazi Betesh, Fortuna Cherem Askenazi, Marcos Cherem Askenazi y Frida Halabe Antebi
Calle Fuente de la Juventud número 21, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco,
Municipio de Naucalpan, Estado de México.
Correo electrónico: consultoriasyr@gmail.com
Tel: 55-2740-0671
P r e s e n t e

En atención a su escrito de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/249/2021, que le fue notificado el tres de noviembre del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/090/2021, para obtener la autorización de un condominio habitacional vertical tipo residencial alto, denominado "JUVENTUD 21" para cuatro (4) áreas privativas en el predio localizado en la Calle Fuente de la Juventud número 21, lote 8, manzana LV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan, Estado de México, con una superficie de 349.38 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 110, 111, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020; 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción VII y 18 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 04 de agosto de 2017 y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del 29 de septiembre del 2020 y;

C O N S I D E R A N D O

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio habitacional vertical de tipo residencial alto, para cuatro (4) áreas privativas denominado "JUVENTUD 21", 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 los propietarios acreditan la propiedad del predio materia del presente acuerdo, mediante el instrumento número sesenta y tres mil setenta (63,070), libro número mil ochocientos cuarenta y dos (1,842), de fecha veintisiete de abril del año dos mil dieciocho, pasada ante la fe de Uriel Oliva Sánchez, Titular de la Notaría Pública número doscientos quince de la Ciudad de México, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, bajo folio real electrónico 00150315, trámite número 374691, de fecha doce de octubre del año dos mil dieciocho y carta notarial donde se aclaran los nombres de los propietarios de Askenazi en vez de Askenzi.
- III. Que los propietarios se identificaron mediante:
 - Benjamín Marcos Cherem Tussie, credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1257984929, con fecha de vencimiento al año 2024.

- Olga Askenazi de Cherem, presenta pasaporte número G15793088, con fecha de vencimiento al 06/13/2024.
- Fortuna Cherem Askenazi, credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1945221754, con fecha de vencimiento al año 2029.
- Marcos Cherem Askenazi, credencial para votar, expedida por el Instituto Federal Electoral número IDMEX1093828515, con fecha de vencimiento al año 2023.
- Frida Halabe Antebi, credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1693348026, con fecha de vencimiento al año 2027.

IV. Que la Secretaría 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/2545/2021, de fecha nueve de septiembre del año dos mil veintiuno, con las siguientes normas para condominio:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez.
Zona:	Habitacional Residencial Alto de Baja Intensidad.
Clave:	HRAB
Uso del suelo:	Habitacional (cuatro viviendas).
Coefficiente de ocupación del suelo:	0.7 equivalente a 244.57 m ²
Superficie mínima de área libre:	0.3 equivalente a 104.81 m ²
CUS máximo:	1,630.00 m ² .
Densidad mínima (viv/Ha)	8
Densidad máxima (viv/Ha)	40
Superficie mínima de vivienda:	150 m ²
Superficie máxima de vivienda:	NA
Lote mínimo:	250.00 m ² de superficie y 10.00 metros de frente
Niveles máximos:	Cuatro
Altura máxima de construcción:	16.80 metros
Cajones de estacionamiento requeridos:	Un cajón por vivienda mínimo, 3 cajones por vivienda máximo, porcentaje 30.00%
OTRAS DISPOSICIONES	
Se tiene como antecedente la Licencia de Uso del Suelo número DUS/LUX/2318/2018, de fecha 31 de agosto de 2018, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano, para cuatro viviendas, con densidad máxima de uso o utilización del suelo (Superficie máxima de construcción) 1,630.00 m ² , Superficie mínima libre de construcción: 102.90 m ² , altura máxima de la construcción doce y Niveles de la Construcción: Cuatro	

- 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/2545/2021, de fecha nueve de septiembre del año dos mil veintiuno, el cual no indica restricción de construcción.
- VI.** Que presenta licencia municipal de construcción número DLCA/0753/18, de fecha nueve de octubre del año dos mil dieciocho y constancia de terminación de obra DLC/298b/20, de fecha siete de enero del presente año.
- VII.** Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, emitió liberación mediante oficio DCOH/SGF/4064/2020, de fecha 5 de septiembre del 2020 y factibilidad única de servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado número DCOH/SF/FUS/094/2020, de fecha diecisiete de agosto de dos mil veinte, para cuatro departamentos.
- VIII.** Que la Comisión Federal de Electricidad, Distribución Valle de México Centro, emitió recibos del servicio de luz números de servicios: 300200302625, 300200302510, 300200302731, 300200302722 y 300181200999, de fecha 14 y 7 de agosto del 2021.
- IX.** 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 00150315, trámite 490356, de fecha diez de septiembre del año dos mil veintiuno, donde no reporta gravámenes y/o limitantes.
- X.** 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 a los **Ciudadanos Benjamín Marcos Cherem Tussie, Olga Askenazi Betesh, Fortuna Cherem Askenazi, Marcos Cherem Askenazi y Frida Halabe Antebi**, el condominio habitacional vertical de tipo residencial alto, denominado "JUVENTUD 21", para que en el predio con superficie de 349.38 m² (trescientos cuarenta y nueve punto treinta y ocho metros cuadrados), ubicado en la Calle Fuente de la Juventud número 21, lote 8, manzana LV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con cuatro (4) 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	PATIO M2	TOTAL M2	NIVEL	VIVIENDAS
101	233.10	20.84	253.94	Planta baja	1
201	270.96	0.00	270.96	Nivel 1	1
301	270.96	0.00	270.96	Nivel 2	1
401	270.96	0.00	270.96	Nivel 3	1
Total	1045.98	20.84	1066.82	- -	4

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2	LIBRE M2	TOTAL M2
BODEGAS	30.91	0.00	30.91
ESCALERAS	59.04	0.00	59.04
PASILLOS	63.25	0.00	63.25
ELEVADOR	4.83	0.00	4.83
CONTENEDOR DE RESIDUOS	4.63	0.00	4.63
CIRCULACIÓN VEHICULAR	146.36	0.00	146.36
ESTACIONAMIENTO VISITAS	12.50	0.00	12.50
LOBBY	30.46	0.00	30.46
ACCESO PEATONAL	5.72	0.00	5.72
ÁREA RECREATIVA DE USO COMÚN (AVRUC)	36.97	259.63	296.60
TOTAL	394.67	259.63	654.30

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE DEL LOTE	349.38 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	1,045.98 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	112.50 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	394.67 m ²
SUPERFICIE TOTAL ÁREAS COMUNES LIBRES	259.63 m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DEL CONDOMINIO	1,553.15 m ²
TOTAL DE CAJONES PRIVATIVOS	9
TOTAL DE CAJONES DE VISITA	1
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	4

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 \$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, 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.

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, pagarán al Gobierno del Estado de México, la suma de \$3,646.028 (tres mil seiscientos cuarenta y seis pesos 028/100 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 \$182,301.382 (ciento ochenta y dos mil trescientos un pesos 382/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta esta dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 146.36 m² más estacionamiento de visitas de 12.50 m², dando un total de 158.86 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	\$182,301.382	\$3,646.028

- V. Con fundamento en el artículo 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán 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. 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 los Ciudadanos **Benjamín Marcos Cherem Tussie, Olga Askenazi Betesh, Fortuna Cherem Askenazi, Marcos Cherem Askenazi y Frida Halabe Antebi**, que deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad.

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SEXTO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI, incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

SÉPTIMO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38, fracción XII, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 71, fracción VII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

OCTAVO. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI, inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los Ciudadanos **Benjamín Marcos Cherem Tussie, Olga Askenazi Betesh, Fortuna Cherem Askenazi, Marcos Cherem Askenazi y Frida Halabe Antebi**, 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.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los titulares de la presente autorización deberán 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 sus titulares 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 habitacional vertical de tipo residencial alto, denominado "JUVENTUD 21", ubicado en la Calle Fuente de la Juventud número 21, lote 8, manzana LV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, 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 K-14979 de fecha 17/NOV/2021, cuyo importe es de \$29,560.2608 (veintinueve mil quinientos sesenta pesos 2608/100 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 Nororiente.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación Urbana.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/090/2021, 468/2021 y NC 589
PDR/GLR/yps