

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA*Al margen Escudo del Estado de México.*

22400101050000T/DRVMZNO/001752/2021.
Tlalnepantla de Baz, México, a
05 de noviembre de 2021

Expediente: DRVMZNO/RLN/OAH/012/2021.

AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN CONDOMINIO VERTICAL

Ciudadanos Juan Carlos Salomón Karam, Viviane Azar Musalem, Armando Azar Musalem y Guillermo Manzur Juan, José Patricio Manzur Juan, José Antonio Manzur Juan, herederos en la Sucesión Testamentaria a Bienes del señor José Antonio Manzur Nahum.

Avenida de los Bosques número 198,
Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco,
Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
Correo electrónico: asb__2004@hotmail.com
Teléfono: 55-4870-7750

Presente

En atención a su escrito de fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno, con el que solventa el preventivo número 22400101050002T/DRVMZNO/RLN/267/2021, que le fue notificado el veintinueve de octubre del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/OAH /012/2021, para obtener la autorización de fusión y un condominio habitacional vertical tipo residencial alto, denominado "Tres Bosques" para fusión de tres lotes y veintidós (22) áreas privativas en el predio localizado en la Avenida de los Bosques número 198, lotes 20, 21 y 22, manzana LX, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 1.440.72 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, 5.40, 5.43, 5.44, 5.45, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 107, 108, 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;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de fusión de tres lotes y condominio habitacional vertical de tipo residencial alto, para veintidós (22) áreas privativas denominado "Tres Bosques", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, 107 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:
 - a) La escritura número ochenta y un mil seiscientos veintisiete (81,627), libro número mil novecientos sesenta y cuatro (1,964), de fecha diez de junio del año dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Manuel Oliveros Lara, Notario Público número cuarenta y cinco 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 00152976, número de trámite 486678, de fecha doce de agosto del año dos mil veintiuno, del lote 20.

- b) La escritura número ochenta y un mil seiscientos veintiocho (81,628), libro número mil novecientos sesenta y cuatro (1,964), de fecha diez de junio del año dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Manuel Oliveros Lara, Notario Público número cuarenta y cinco 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 00083665, número de trámite 486680, de fecha doce de agosto del año dos mil veintiuno, del lote 21.
- c) La escritura número ochenta y un mil seiscientos veintiséis (81,626), libro número mil novecientos sesenta y cuatro (1,964), de fecha diez de junio del año dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Manuel Oliveros Lara, Notario Público número cuarenta y cinco 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 00150773, número de trámite 486679, de fecha veinticinco de agosto del año dos mil veintiuno, del lote 22.

III. Que presenta la aceptación de herencia mediante escritura ciento cincuenta mil doscientos sesenta y uno (150,261), libro cuatro mil doscientos noventa y siete (4,297), de fecha dieciséis de mayo del año dos mil diecinueve, ante el Licenciado Joaquín Cáceres Jiménez O’Farrill, Notario Público número ciento treinta y dos, de la Ciudad de México, donde se hizo constar la validez de testamento en la Sucesión Testamentaria a Bienes del señor José Antonio Manzur Nahum a favor de Guillermo Manzur Juan, José Patricio Manzur Juan y José Antonio Manzur Juan.

IV. Que los propietarios se identificaron mediante:

1. Viviane Azar Musalem, credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1888792836, con fecha de vencimiento al año 2029.
2. Juan Carlos Salomón Karam, credencial para votar, expedida por el Instituto Federal Electoral número IDMEX1110914801, con fecha de vencimiento al año 2024.
3. Armando Azar Musalem, credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2058447181, con fecha de vencimiento al año 2020-2030.
4. Guillermo Manzur Juan, pasaporte número G24553089, con fecha de vencimiento 28/03/2027.
5. José Patricio Manzur Juan, credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral número 0748124796944, con fecha de vencimiento hasta 2023.
6. José Antonio Manzur Juan, credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1391641067, con fecha de vencimiento al año 2025.

V. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable, del H. Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México, expidió la Licencia de Uso del Suelo para los predios objeto del trámite, con número DGDUS/095/LUS/0076/2021, de fecha tres de mayo del año dos mil veintiuno, con las siguientes normas para condominio:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Huixquilucan
Zona:	Habitacional multifamiliar (veintidós viviendas)
Clave:	HM
Coefficiente máximo de utilización del suelo, intensidad máxima de construcción:	7,000.00 m2
Superficie máxima de desplante de la construcción.	83.34% que equivale a 1,200.60 m2.
Porcentaje de área Libre:	16.66% que equivale a 240.12 m2
Número máximo de niveles de construcción:	5 niveles o 18.50 metros a partir del nivel de desplante
Estacionamiento:	49

VI. Que presenta cambios de uso del suelo acuerdo CUS-AV.BOSQUES-20/2010, de fecha 30 de julio del 2010; CUS-BOSQUES-21/2010, de fecha 04 de mayo del 2010; y CUS-AV.BOSQUES-22/2010, de fecha 15 de octubre del 2010, para los lotes que nos competen.

VII. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable, del H. Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México, expidió el alineamiento y número oficial para los predios objeto del trámite, con número

DGDUS/095/LUS/0076/2021, de fecha tres de mayo del año dos mil veintiuno, el cual no presenta restricción de construcción.

- VIII. Que el Sistema de Aguas Huixquilucan, emitió los recibos del agua de las áreas privativas con número de folio: 20212199390, 20212199922, 20212199925, 20212199933, 20212199936, 20212199938, 20212199941, 20212199651, 20212199657, 20212199401, 20212200140, 20212200144, 20212200146, 20212200148, 20212200152, 20212200123, 974622, 974621, 974620, 974619, 974618, 974617, 20212199407, 20212200153, 20212200157, 20212200161, 20212200165, 20212200125, 20212200130, 20212200133, 20212200136, 974537, 974536, 974623, 974540, 974539, 974538, 974542, 974541, del 15 al 28 de junio del 2021, tres de mayo del 2021 y del 11 de mayo del 2021.
- IX. Que la Comisión Federal de Electricidad, Distribución Valle de México Norte, Zona Naucalpan, emitió oficio DMN-PLN 0627/2021 de fecha dieciocho de agosto del año dos mil veintiuno, referente a la liberación de suministro del servicio de energía eléctrica doméstico para veinticinco viviendas, para el predio que se localiza en Avenida de los Bosques número 198, lotes 20, 21 y 22, manzana LX, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan Estado de México; asimismo presentó el recibo que acredita el pago de fecha 23 de julio del 2020, realizado a Comisión Federal de Electricidad CFE, Valle de México Norte, para la ejecución de obras necesarias a cargo de C.F.E., por un pago total de \$249,119.28, (doscientos cuarenta y nueve mil ciento diecinueve pesos 28/100 moneda nacional) con número de referencia 80717001015443414241.
- 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 00152976, trámite 495130, de fecha siete de octubre del año dos mil veintiuno, del lote 20; folio real electrónico 00083665, trámite 495128, de fecha doce de octubre del año dos mil veintiuno, del lote 21; y folio real electrónico 00152976, trámite 495130, de fecha siete de octubre del año dos mil veintiuno, del lote 20; y folio real electrónico 00150773, trámite 495127, de fecha siete de octubre del año dos mil veintiuno, del lote 22, donde no se reportan gravámenes y/o limitantes.
- 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 presentó oficio signado por el C. Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con el que acreditó la consolidación y validación de la totalidad de construcciones existentes en los predios ubicados en la Avenida de los Bosques número 198, lotes 20, 21 y 22, manzana LX, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; mismas que fueron autorizadas por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, con las normas establecidas en los ordenamientos legales tal y como existen actualmente edificadas.

Por lo anterior y toda vez que se ha acreditado fehacientemente que las edificaciones se encuentran consolidadas y cuentan con planos de plantas arquitectónicas, corte y fachada principal; considerando la particularidad que presenta y habiendo acreditado con los documentos requeridos atendiendo a las normas de aprovechamiento modificadas por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Huixquilucan, por lo que de acuerdo a los antecedentes proporcionados, esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, determina, 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, emitir el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a los Ciudadanos Juan Carlos Salomón Karam, Viviane Azar Musalem, Armando Azar Musalem, así como a Guillermo Manzur Juan, José Patricio Manzur Juan y José Antonio Manzur Juan, herederos de la Sucesión Testamentaria a bienes del señor José Antonio Manzur Nahum; **la fusión de tres lotes y el condominio habitacional vertical de tipo residencial alto denominado “Tres Bosques”**, para que en el predio con superficie de 1,440.72 m2 (mil cuatrocientos cuarenta punto setenta y dos metros cuadrados), ubicado en la Avenida de los Bosques número 198, lotes 20, 21 y 22, manzana LX, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con veintidós (22) 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:

**DATOS GENERALES DE LA FUSIÓN
SITUACIÓN ORIGINAL DE LOS PREDIOS**

Lote	Superficie en m2	Uso	No. de viviendas
20	480.24	Habitacional	8
21	480.24	Habitacional	6
22	480.24	Habitacional	8

FUSIÓN QUE SE AUTORIZA

Lote	Superficie en m2	Uso	No. de Viviendas
Lote Único	1,440.72	Habitacional	22

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREA PRIVATIVA	CONSTRUCCIÓN M2	BALCONES CUBIERTOS M2	TERRAZAS LIBRES M2	TOTAL	NIVEL	VIVIENDAS
GH-A101	184.79	0.00	85.56	270.35	Planta baja	1
GH-A102	106.00	0.00	46.53	152.53	Planta baja	1
GH-B101	182.87	0.00	78.50	261.37	Planta baja	1
GH-C101	181.19	0.00	77.22	258.41	Planta baja	1
GH-C102	113.37	0.00	47.44	160.81	Planta baja	1
A201	173.89	10.90	0.00	184.79	Nivel 1	1
A202	140.07	8.63	0.00	148.70	Nivel 1	1
B201	172.45	10.42	0.00	182.87	Nivel 1	1
B202	139.19	8.97	0.00	148.16	Nivel 1	1
C201	170.29	10.90	0.00	181.19	Nivel 1	1
C202	141.82	8.97	0.00	150.79	Nivel 1	1
A301	173.89	10.90	0.00	184.79	Nivel 2	1
A302	142.00	8.63	0.00	150.63	Nivel 2	1
B301	172.45	10.42	0.00	182.87	Nivel 2	1
PHB302	257.56	8.97	29.27	295.80	Nivel 2 y 3	1
C301	170.29	10.90	0.00	181.19	Nivel 2	1
C302	141.82	8.97	0.00	150.79	Nivel 2	1
PHA401	251.89	10.90	77.10	339.89	Nivel 3 y 4	1
PHA402	203.86	0.00	61.87	265.73	Nivel 3 y 4	1
PHB401	215.23	10.42	53.14	278.79	Nivel 3 y 4	1
PHC401	238.59	10.90	82.77	332.26	Nivel 3 y 4	1
PHC402	202.82	0.00	61.57	264.39	Nivel 3 y 4	1
TOTAL	3,876.33	149.80	700.97	4,727.10	-	22

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2	LIBRE M2	TOTAL M2
SALIDA VEHICULAR	54.28	0.00	54.28
PASILLOS	195.41	45.75	241.16
ELEVADORES	9.82	0.00	9.82
ESCALERAS	88.91	0.00	88.91
LOBBY	55.06	0.00	55.06
ÁREA RECREATIVA DE USO COMÚN	59.62	146.64	206.26
TRANSFORMADOR	5.01	0.00	5.01
ACCESO PEATONAL	14.02	0.00	14.02
ACCESO VEHICULAR	36.56	0.00	36.56
CUARTO DE MANTENIMIENTO	14.53	0.00	14.53
CUARTO DE CHOFERES	15.08	0.00	15.08
RAMPA VEHICULAR	65.97	0.00	65.97
CUARTO DE BASURA	17.57	0.00	17.57
BODEGAS	6.56	0.00	6.56
CUARTO DE BOMBAS	21.10	0.00	21.10
CUARTO DE MÁQUINAS	27.34	0.00	27.34
ESTACIONAMIENTO VISITAS	60.00	0.00	60.00
CIRCULACIÓN VEHICULAR	585.26	0.00	585.26
GIMNASIO	96.12	0.00	96.12
LUDOTECA	28.18	0.00	28.18
TOTAL	1,456.40	192.39	1,648.79

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE DEL LOTE	1,440.72 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	4,026.13 m2
SUPERFICIE TOTAL DE TERRAZAS PRIVATIVAS LIBRES	700.97 m2
SUPERFICIE TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	511.40 m2
SUPERFICIE TOTAL DE BODEGAS PRIVATIVAS	69.44 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	1,456.40 m2
SUPERFICIE TOTAL ÁREAS COMUNES LIBRES	192.39 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	6,063.37 m2
TOTAL DE CAJONES PRIVATIVOS	44
TOTAL DE CAJONES DE VISITA	5
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	22

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización de fusión y del Condominio por la cantidad \$4,180.77 (cuatro mil ciento ochenta pesos 77/100 m. n.) por derechos de fusión de tres lotes y \$162,581.43 (ciento sesenta y dos mil quinientos ochenta y un pesos 43/100 m. n.), que dan un total de \$166,762.20 (ciento sesenta y seis mil setecientos sesenta y dos pesos 20/100 m. n.), de conformidad con el artículo 145 fracciones I y 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. Para el efecto de las obligaciones de fusión, con fundamento en el artículo 108 fracción VI, inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá protocolizar ante Notario Público del Estado de

México e inscribir ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), la presente autorización de fusión y su respectivo plano, en un plazo máximo de noventa días hábiles, contados a partir de la fecha de su emisión; debiendo informar de su inscripción dentro de los treinta días siguientes a la Secretaría.

- III. Para el efecto de las obligaciones del condominio, 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.
- IV. 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".
- V. 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 \$14,809.49 (catorce mil ochocientos nueve pesos 49/100 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 \$740,474.56 (setecientos cuarenta mil cuatrocientos setenta y cuatro pesos 56/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 585.26 m2 más estacionamiento de visitas de 60.00 m2, dando un total de 645.26 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					
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	645.26	1,147.56	\$740,474.566	\$ 14,809.491
TOTAL					\$ 14,809.491

- VI. 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".
- VII. 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.
- VIII. 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.
- IX. 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 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.

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 Juan Carlos Salomón Karam, Viviane Azar Musalem, Armando Azar Musalem, así como a Guillermo Manzur Juan, José Patricio Manzur Juan y José Antonio Manzur Juan, herederos de la Sucesión Testamentaria a bienes del señor José Antonio Manzur Nahum; 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 Juan Carlos Salomón Karam, Viviane Azar Musalem, Armando Azar Musalem, así como a Guillermo Manzur Juan, José Patricio Manzur Juan y José Antonio Manzur Juan, herederos de la Sucesión Testamentaria a bienes del señor José Antonio Manzur Nahum; 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 "Tres Bosques", ubicado en la Avenida de los Bosques número 198, lotes 20, 21 y 22, manzana LX, 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 20224670240633746205 de fecha 17 de enero de 2022 cuyo importe es de \$4,180.77 (cuatro mil ciento ochenta pesos 77/100 m. n.) por derechos de fusión de tres lotes y \$162,581.43 (ciento sesenta y dos mil quinientos ochenta y un pesos 43/100 m. n.), que dan un total de \$166,762.20 (ciento sesenta y seis mil setecientos sesenta y dos pesos 20/100 m. n.), expedido por la Tesorería Municipal de Huixquilucan, Estado de México, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México vigente, con relación a los artículos 160 al 163 del reglamento en comento.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

Atentamente.- Arquitecto. Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle de México Zona Nororiental.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación Urbana.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/OAH/012/2021
PDR/GLR/yps