

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

*Al margen Escudo del Estado de México.*

22400105060000T/DRVMZNO/001067/2022.  
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a  
22 JUN 2022.

### ACUERDO MODIFICATORIO

Arquitecto Pedro Dávila Realzola, Director Regional Valle de México Zona Nororiental, adscrito a la Dirección General de Operación y Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, del Gobierno del Estado de México, en términos de 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; 1, 3, 15, 16 y 19 fracción VIII y 31 fracciones XIII y XXXIII, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XIV, 5.5 fracciones I y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.38, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción X, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 112 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 15 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 1, 2, 3 fracción VI y VII, 7, 13 fracciones II, III y XXIII, 14 fracción II, 15 fracción VII y 18 fracción I 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 veintinueve de septiembre del dos mil veinte.

Me refiero a su escrito ingresado con fecha veintitrés de mayo del dos mil veintidós en la Residencia Local Naucalpan; por Raúl Sitt Cohen, Representante Legal de los Copropietarios, mediante el cual solicita la modificación del oficio de autorización número 21200005030000T/DRVMZNO/0568/2020, del primero de julio del dos mil veinte, por el que se autorizó el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto para 60 viviendas, denominado "DESSEA HI LIVING", del predio ubicado en la Avenida Hacienda del Ciervo número 13, lote 13, manzana I, Fraccionamiento Hacienda de las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, en un predio con superficie de 2,234.00 m<sup>2</sup>; a efecto de que se realice la revisión y modificación de los cálculos del pago de equipamiento y superficie a ceder de áreas de donación solo por 44 viviendas tomando en cuenta que, el lote 13, manzana I, Fraccionamiento Hacienda de las Palmas, tiene densidad autorizada para 16 viviendas; debido a que proviene del fraccionamiento, "**HACIENDA DE LAS PALMAS**" ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, **mismo que en su momento cumplió con** las obligaciones impuestas.

En virtud de lo anterior y después de haber practicado la revisión y análisis de los documentos que contienen los antecedentes del fraccionamiento, "**HACIENDA DE LAS PALMAS**", que obran en la oficina Local Naucalpan, la información proporcionada por la Oficina del Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano, dependiente de la Dirección General de Operación Urbana;

### CONSIDERANDO

PRIMERO: Que con fecha dieciocho de julio de mil novecientos noventa y uno, el entonces Gobernador del Estado de México, emitió el Acuerdo por el cual se autoriza a la empresa "Constructora Profusa", S. A. de C. V. ., el Fraccionamiento de tipo residencial denominado "**HACIENDA DE LAS PALMAS**", para que sobre una superficie de 765, 410.32 m<sup>2</sup> sean desarrolladas 2,500 viviendas, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, mismo que fue publicado en la "Gaceta del Gobierno" del Estado de México de fecha veintidós de julio del mismo año.

SEGUNDO: Mediante oficio No. 206111A/1854/96, de fecha 8 de agosto de 1996, la Dirección General de Desarrollo Urbano autorizó la reotificación e incremento de 667 viviendas en la manzana I del Fraccionamiento que nos ocupa. En este sentido, dentro del Acuerdo QUINTO de dicho documento se obliga a "Constructora Profusa", S. A. de C. V. a construir Obras de Equipamiento Urbano, en el lugar que al efecto determine el H. Ayuntamiento de Huixquilucan.

TERCERO: Con fecha 15 de octubre de 2019 se elaboró el Acta de Supervisión con folio No. 9, con la participación de Autoridades Estatales, Municipales y Representante del Desarrollo, toda vez que las Obras de Equipamiento: Jardín de Niños 5 aulas = 611.34 m<sup>2</sup>; y Escuela Primaria 8 aulas = 1,078.89 m<sup>2</sup>, se encuentran concluidas al 100% en los términos que se establecen dentro de los proyectos arquitectónicos autorizados.

CUARTO: Que la Empresa “Constructora Profusa”, S. A. de C. V., titular de la autorización del Fraccionamiento denominado “HACIENDA DE LAS PALMAS”, mediante póliza de Fianza No. III-278240-RC-1279, con una vigencia del 21 de noviembre de 2019 al 20 de noviembre de 2021, expedida por FIANZAS Y CAUCIONES ATLAS, S. A., por un monto de \$ 2,354,331.51 (dos millones trescientos cincuenta y cuatro mil trescientos treinta y un pesos 51/100 M. N.), garantiza por un periodo de dos años a favor del H. Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México para responder que las obras han sido ejecutadas sin defectos ni vicios ocultos.

QUINTO: Con acta MP-001-2020 de entrega - recepción del día 7 de enero del 2020 Con la intervención de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de su Director General de Control Urbano, Fidel R. Velázquez Escalera; el Ingeniero Gerardo Mancebo Landa, en su carácter de Representante Legal de la Empresa titular del Fraccionamiento en comento, hace entrega el Licenciado Enrique Vargas del Villar en su calidad de Presidente Municipal Constitucional, en representación del H. Ayuntamiento de Huixquilucan las Obras de Equipamiento Urbano.

SEXTO: Que se encuentran entregada la Urbanización de la Avenida Hacienda del Ciervo y su Infraestructura Primaria mediante acta de fecha 24 de enero de 1997, donde se encuentra ubicado el lote 13, manzana I.

SÉPTIMO: Que mediante oficio 21200005030000T/DRVMZNO/0568/2020, del primero de julio del dos mil veinte, con número de expediente DRVMZNO/RLN/OAH/005/2020, se autorizó a los ciudadanos RAÚL SITT COHEN, ELY SITT SASSON, ANTONIO SHABOT ZONANA, MARCOS SHABOT ZONANA, EMILIA MUSTRI SIDAUY, DAVID SITT MORHAIM, SALOMÓN DABHA HELFON, RAMÓN ZONANA COJAB, JACOBO ZONANA COJAB, ELIE SITT LEVY, ISAAC ABRAHAM LANIADO AMIGA, MOISÉS CABAZO SITT, ELIE CABAZO SITT, ABRAHAM ISRAEL LANIADO SAADE, ABRAHAM DAYAN CHAYO, EDUARDO BENOZILLO MORHAIM, JACOBO BENOZILLO CHALJON, JAIME KANAN HAMUI, LINDA MARCOS DAYAN, CARLOS KANAN HAMUI Y ADELA ROFFE ASSE, la autorización de Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, para 60 viviendas, denominado “DESSEA HI LIVING”, del predio ubicado en la Avenida Hacienda del Ciervo número 13, lote 13, manzana I, Fraccionamiento Hacienda de las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, en un predio con superficie de 2,234.00 m2.

Con la finalidad de cumplir con el precepto establecido en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, en su artículo 15 que a la letra dice: “...Las autoridades administrativas o el Tribunal podrán ordenar, de oficio o a petición de parte, subsanar las irregularidades u omisiones que observen en la tramitación del procedimiento y proceso administrativo para el sólo efecto de regularizar el mismo, sin que ello implique que puedan revocar sus propias resoluciones...”

Toda vez que se acredita fehacientemente que el lote 13, manzana I, Fraccionamiento Hacienda de las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, forma parte del fraccionamiento, “**HACIENDA DE LAS PALMAS**” desde su origen tiene densidad para 16 viviendas; de lo anterior y para evitar la doble tributación; esta autoridad administrativa, tiene a bien expedir el siguiente:

### A C U E R D O

PRIMERO: De conformidad con el artículo 15 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, se procede a corregir los cuadros de obligaciones de donación y equipamiento urbano municipal y regional del oficio de autorización 21200005030000T/DRVMZNO/0568/2020, del primero de julio del dos mil veinte, con número de expediente DRVMZNO/RLN/OAH/005/2020, de 60 a 44 viviendas, ya que originalmente se tenían 16 viviendas autorizadas.

#### DICE EN LAS ÁREAS DE DONACIÓN

ÁREA DE DONACIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS	DONACIÓN	TOTAL
MUNICIPAL	60	15.00 M2	900.00 m2
ESTATAL	60	10.00 M2	600.00 m2
TOTAL	60	25.00 M2	1,500.00 m2

#### DEBE DECIR EN LAS ÁREAS DE DONACIÓN

ÁREA DE DONACIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS	DONACIÓN	TOTAL
MUNICIPAL	44	15.00 M2	660.00 M2
ESTATAL	44	10.00 M2	440.00 M2
TOTAL	44	25.00 M2	1,100.00 M2

Por lo que respecta a las obras de equipamiento urbano municipal y regional:

## DICE

EQUIPAMIENTO URBANO TIPO RESIDENCIAL ALTO					
COSTOS DE EQUIPAMIENTO	COSTO	UNIDAD	COSTO X C/1000 VIV.	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO TOTAL
JARDIN DE NIÑOS 4 AULAS	\$796,639.80	AULA	\$3,186,559.20	0.240 AULAS	\$191,193.552
ESCUELA SECUNDARIA CON 16 AULAS	\$746,600.76	AULA	\$11,945,612.16	0.960 AULAS	\$716,736.730
OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL EN 250 M2	\$12,654.73	M2	\$3,163,682.50	15.00 M2	\$189,820.950
JARDIN VECINAL DE 4,000 M2	\$493.02	M2	\$1,972,080.00	240.00 M2	\$118,324.800
ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES 8,000 M2					
4,000 M2 ZONA DEPORTIVA (50%)	\$566.76	M2	\$2,267,040.00	240.00 M2	\$136,022.40
4,000 M2 JUEGOS INFANTILES (50%)	\$566.76	M2	\$2,267,040.00	240.00 M2	\$136,022.40
<b>TOTAL</b>					<b>\$1,488,120.832</b>
SUPERVISIÓN OBRAS EQUIPAMIENTO 2%					<b>\$29,762.417</b>

Por lo que respecta a las obras de equipamiento urbano regional de 250.00 m2, con un costo directo de \$189,820.950 (ciento ochenta y nueve mil ochocientos veinte pesos 950/100 M. N.), estas deberán pagarse 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.

## DEBE DECIR

EQUIPAMIENTO URBANO TIPO RESIDENCIAL ALTO						
COSTOS DE EQUIPAMIENTO	COSTO	UNIDAD	COSTO X C/1000 VIV.	OBLIGACION CORRESPONDIENTE M2	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO TOTAL
JARDIN DE NIÑOS 4 AULAS	\$907,180.11	AULA	\$3,628,720.43	21.30	0.176 AULAS	\$159,663.699
ESCUELA SECUNDARIA CON 16 AULAS	\$850,198.08	AULA	\$13,603,169.33	76.03	0.704 AULAS	\$598,539.450
JARDIN VECINAL DE 4,000 M2	\$561.43	M2	\$2,245,728.39		176.00 M2	\$98,812.049
ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES 8,000 M2						
4,800 M2 ZONA DEPORTIVA (60%)	\$645.40	M2	\$3,097,908.71		211.20 M2	\$136,307.98
3,200 M2 JUEGOS INFANTILES (40%)	\$645.40	M2	\$2,065,272.47		140.80 M2	\$90,871.99
<b>TOTAL</b>						<b>\$1,084,195.170</b>

EQUIPAMIENTO URBANO TIPO RESIDENCIAL ALTO					
COSTOS DE EQUIPAMIENTO	COSTO UNITARIO	UNIDAD	COSTO X C/1000 VIV. CORRESPONDIENTE	OBLIGACIÓN TOTAL	COSTO DIRECTO TOTAL
OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL 250 M2	\$14,410.68	M2	\$3,602,669.66	11.00 M2	\$158,517.465
<b>TOTAL</b>					<b>\$158,517.465</b>
TOTAL SUPERVISIÓN OBRAS EQUIPAMIENTO 2%					<b>\$24,854.253</b>

El presente acuerdo modificatorio no le exime de las obligaciones establecidas en los acuerdos de autorización de la autorización de condominio, conforme al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, emitida mediante el oficio descrito en el considerando Primero del presente documento, quedando vigente en su totalidad, debiéndose cumplir en tiempo y forma.

SEGUNDO: Toda vez que el presente acuerdo modifica las obligaciones de áreas de donación y equipamiento urbano municipal y regional descritos en el oficio de autorización del condominio autorizado en su acuerdo QUINTO; con fundamento en el artículo 114, fracción VI, incisos A), C y D), deberá ser publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno"; en un plazo de treinta días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo modificatorio y dar aviso en el mismo término a la Secretaría; protocolizar ante Notario Público e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en un plazo de noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno"; y dar su cumplimiento a las obligaciones de donación y equipamiento urbano municipal y regional, en los tiempos señalados en el oficio de autorización 21200005030000T/ DRVMZNO/0568/2020, del primero de julio del dos mil veinte, con número de expediente DRVMZNO/RLN/OAH/005/2020.

TERCERO: Deberá informar a esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental el cumplimiento de todas las obligaciones señaladas, en tiempo y forma.

El presente deja a salvo derechos de terceros

Autorizó.- Arq. Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle de México Zona Nororiental.- Rúbrica.

Revisó.- Lic. Gloria Luján Rivera.- Residente Local Naucalpan.- Rúbrica.

Dictaminó y elaboró.- Yolanda Pérez Suárez.- Dictaminadora.

c.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.

Lic. Gloria Luján Rivera.- Residente Local Naucalpan

Referencias: NC 305/2022

PDR/GLR/yps