

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

Tlanepantla de Baz, México

20 de febrero de 2015

Número de Expediente: DRVMZNO/RLN/OAH/004/2015

Número de Oficio: 224022000/DRVMZNO/077/2015

ASUNTO: ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CONDOMINIO HORIZONTAL DE TIPO COMERCIAL Y DE SERVICIOS. UBICADO EN AVENIDA DE PALO SOLO NÚMERO 103, CENTRO URBANO SAN FERNANDO LA HERRADURA, MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO.

**JOSE LUIS BOBADILLA HURTADO Y
SERGIO ARTURO RAMIREZ MEJIA.
P R E S E N T E**

Me refiero al formato de solicitud recibido con expediente número DRVMZNO/RLN/OAH/016/2 mediante el cual se solicitó a la Dirección General de Operación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano, autorización para llevar a cabo un Condominio Horizontal de tipo Comercial y de Servicios, para desarrollare23 áreas privativas (Locales), en terreno de su propiedad con superficie de 3,000.00 metros cuadrados (TRES MIL METROS CUADRADOS), ubicado en Avenida Palo Solo número 103, Centro Urbano San Fernando la Herradura, Municipio de Huixquilucan, Estado De México, y

CONSIDERANDO

Que la reforma del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en su artículo 5.3 fracción XII, define al Condominio como “La modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar como una unidad espacial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios. Las obras de urbanización, las obras de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote”.

Que de igual forma el Código Administrativo del Estado de México, en su artículo 5.3 fracción XV define al Condominio Horizontal como “la modalidad en la que cada condominio es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso general.

Que se acreditó la propiedad del terreno a desarrollar, mediante la escritura Pública número 22, 171, volumen 531, de fecha diecinueve de mayo del año dos mil once, ante la fe del Notario Público número 17, en el Estado de México e inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el día 21 de julio del 2011, mediante partida 5026060, volante 89188.

Que el municipio de Huixquilucan a través del sistema de Aguas de Huixquilucan, mediante oficio número SAH/DG/140/2013, emitió la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado para el proyecto en cuestión positiva de existencia y dotación de servicios de agua potable y drenaje.

Que la Dirección General de Protección Civil Estatal, mediante oficio No. SSC/DGPC/o-7128/2012, de fechas 11 de diciembre del 2012, emitió dictamen positivo en materia de prevención de riesgos.

Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, mediante oficio número 21213000/DGOIA/OF 11199/12, de fecha 16 de julio del 2021, emitió dictamen positivo en materia de impacto y riesgo ambiental.

Que asimismo la Dirección General de Ordenamiento de Vialidad de la Secretaría de Comunicaciones mediante oficios números 21101A000/833/2012 y 21101A000/2066/2013 de fechas 19 de julio del 2012 y 22 de agosto del 2013, emitió dictamen positivo en materia de incorporación e impacto vial.

Que cumplió con todos los requisitos que al efecto establece el artículo 114, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14, 16 párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, con apoyo en lo dispuesto por los artículos 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.5 fracción I; 5.6, 5.7 y 5.9 fracción IV; 5.38, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 de la reforma al Libro Quinto del Código de Administrativo del Estado de México; 1,2,4,6, 8, 9, 110, 111, 112, 113, 114, 115 y 116 de su Reglamento, así como lo dispuesto por los artículos 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios; Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huixquilucan publicado en fecha 22 de marzo de 2007 y de acuerdo del Ejecutivo del Estado de México por lo que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de dicho Reglamento, Publicadas en la gaceta de gobierno del 2 de septiembre de 2009 y previo acuerdo con la C. Directora general de operación urbana, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a los ciudadanos **JOSE LUIS BOBADILLA HURTADO Y SERGIO RAMIREZ MEJIA**, el Condominio Horizontal de Tipo comercial y de servicios, como una unidad espacial integral, para que el terreno con superficie de 3000.00 m² (tres mil metros cuadrados), ubicado en Avenida Palo Solo número 103, Centro Urbano San Fernando del Herradura, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, lleve a cabo su desarrollo para alojar 23 áreas privativas (locales comerciales), con una construcción de 1,214.00 metros cuadrados, conforme al plano de Condominio anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para todos los efectos legales y de acuerdo a los siguientes datos generales:

SUPERFICIE DE DESPLANTES DE EDIFICIO	1,214.00 M2
COMERCIAL Y DE SERVICIOS:	
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCION:	1,786.00 M2
SUPERFICIE TOTAL DE PREDIO:	3,000.00 M2
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS:	1,003.22 M2
SUPERFICIE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:	426.00 M2
SUPPERFICIE DE VIALIDAD PRIVADA (ESTACIONAMIENTO):	286.00 M2
SUPERFICIE DE ÁREAS DE SERVICIO, INCLUYE ADMINISTRACIÓN, CIRCULACIONES Y BAÑOS:	210.78 M2
NUMERO DE DESPLANTE DE EDIFICIOS:	1
NUMERO DE AREAS PRIVATIVAS (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS):	23
NUMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA CONDÓMINIOS:	40
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN:	1,214.00 M2
AREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN:	1,786.00 M2

SEGUNDO: El plano de condominio anexo autorizado, forma parte integra de la presente autorización

TERCERO: Por tratarse de un condominio comercial y de servicios, debe dar cumplimiento a lo establecido en la reforma del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en la Gaceta de Gobierno número 42, de fecha 1° de septiembre de 2011, en su artículo 5.38, fracción X, inciso a), la cual a la letra dice cederá a título gratuito al Estado y 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, mediante el 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 y Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con las disposiciones reglamentarias de este y demás disposiciones jurídicas aplicables”...

En base al artículo 42, fracciones V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, las áreas de donación son las siguientes:

Área de Donación	Superficie de Área Enajenable	% Requerido	TOTAL
Municipal	1003.22	4%	40.132 M2
Estatad	1003.22	3%	30.090 M2
TOTAL	1003.22		70.222 M2

CUARTO: De conformidad con el artículo 59, fracción III, deberá llevar a cabo las siguientes obras de equipamiento urbano, las cuales son:

Costo de equipamiento	Unidad	Obligación correspondiente	Costo Directo
Guardería infantil	M2	5.00m2	32,593.00
Edificio administrativo	M2	5.00m2	34,031.35
Obra de equipamiento urbano básico en 250m2	M2	250.00m2	1'522,910.667
TOTAL			1'589,534.35

QUINTO: Con fundamento en lo establecido en los artículos 58 y 59 fracción V y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el condominio deberá cumplir con las obras de equipamiento correspondientes:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberán realizar a lo menos las siguientes obras de urbanización al interior del desarrollo conforme al artículo 112 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las previsiones correspondientes a las personas con discapacidad, conforme lo establecen los artículos 11.34 y 11.35 y las disposiciones correspondientes del Libro Decimo Primera, del Código Administrativo del Estado de México, 6.1 fracción I Inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 53 del Reglamento de la protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes

Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearan para el ahorro, reusó y tratamiento del agua, Instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen de suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique dentro del desarrollo.

Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, así como para la infiltración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva.

Red de distribución de energía eléctrica

Red de alumbrado público, debiéndose utilizar sistemas y elementos ahorradores de energía eléctrica.

Guarniciones y banquetas.

Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamientos, andadores y banquetas.

Jardinería y forestación.

Sistema de nomenclatura para las vías privadas.

Señalamiento vial.

Se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación.

Concluidas las obras de urbanización al interior del condominio, estas deberán ser entregadas formalmente, mediante acta circunstanciada, por el titular de la autorización al Comité de la Administración del Condominio, una vez constituido, debiéndose entregar asimismo copia de las autorizaciones y planos correspondiente y el desarrollador, quedando, sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los habitantes del condominio.

La operación y mantenimiento de la vía privada y obras de urbanización, así como los servicios urbanos al interior del condominio, correrá a cargo de los propios condominios, a partir de que dichas obras y servicios hayan sido entregados a la asociación de condominios, de conformidad con lo establecido por el artículo 111 fracción XII del reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y DESCARGA DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES. - Deberá cumplir con las especificaciones especificadas en el oficio No. SAH/DG/140/2013, de fecha 9 de agosto de 2013, emitió la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado para el proyecto de locales comerciales en cuestión positiva de existencia y dotación de servicios de agua potable y drenaje.

VIALIDAD. Deberán dar debido cumplimiento a lo señalado por la Dirección General de Vialidad en su oficio número 21101A000/833/2012 y 21101A000/2066/2013 de fechas de 19 de julio del 2012 y 22 de agosto de 2013, emitió dictamen positivo en materia de incorporación e impacto vial, para el desarrollo que nos compete.

SEXTO. Deberá dar el debido cumplimiento a las acciones y Condiciones Ambientales que se deriven del Dictamen de las Secretarías del Medio Ambiente No. 21213000/DGOIA/OF199/12, de fecha 16 de julio del 2012, emitió dictamen positivo en materia de impacto y riesgo ambiental, el cual obra agregado al expediente formado al desarrollo para los efectos legales a que haya lugar.

Asimismo deberá dar cumplimiento a las acciones y medidas de seguridad de protección civil que determine la Dirección General de Protección Civil Estatal, relacionadas con su oficio No. SSC/DGPC/O-7128/2012, de fecha 11 de diciembre del 2012, emitió dictamen positivo en materia de prevención de riesgos, el cual obra agregado al expediente formado al desarrollo para todos los efectos legales conducentes.

SÉPTIMO Con base en lo establecido en el artículo 52 fracción XII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo de 90 días hábiles contados a partir del presente Acuerdo, para que se presente a la Dirección General de Operación Urbana, la documentación y proyector técnicos ejecutivos de las obras aprobadas por la autoridad competente, debiendo en igual plazo presentar los comprobantes de pago de los derechos a que se refieren el punto noveno de este acuerdo, conforme lo establece la fracción XIV, del artículo invocado y del 115 fracción IX.

OCTAVO Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondiente según recibo oficial número. 51267308660283 297, cuyo importe es de \$29,735.44 (Veintinueve Mil Setecientos Treinta y Cinco pesos 44/100 Moneda nacional) expedido por la Tesorería Municipal de Huixquilucan, de acuerdo a lo establecido en el artículo 145 fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios

NOVENO. Se le fija un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de autorización del inicio de las obras urbanización, para que se termine y entregue a satisfacción de la Dirección General de Control Urbano, las obras de urbanización, que se mencionan en este en este acuerdo, conforme lo dispone el artículo

52 fracción XII y 115 fracciones II y IX del Reglamento del Libro del Código Administrativo del Estado de México.

DECIMO Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización y con fundamento en lo previsto por los artículos 5.38 fracción X inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 52 fracción XIV, 69 fracción I y 115 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, otorgan en un plazo no mayor a 90 días hábiles contados a partir del presente Acuerdo, la fianza a favor del Gobierno del Estado de México por el 100% del valor de las obras de urbanización por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad \$822,825.851 (OCHOCIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO PESOS 851/100 MONEDA NACIONAL).

DÉCIMO PRIMERO. De acuerdo a lo establecido por el artículo 52 fracción XII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y con fundamento en el artículo 94 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagara al Gobierno del Estado de México, la suma de \$632,942.963 (SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 963/100 MONEDA NACIONAL), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo, a razón del 2% (DOS POR CIENTO), del presupuesto de dichas obras, aprobado por la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$12,658.869 (DOCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 869/100 MONEDA NACIONAL) debiendo acreditar el pago ante esta dependencia.

DÉCIMO SEGUNDO En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetaran a una reevaluación de los montos de los costos de la fianza y los en supervisión señalados respectivamente en los puntos Decimo y Decimo Primero del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de vigencia de la prórroga, así como el costo de estos últimos, debiendo sujetarse a las reglas que establece el artículo 68 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha reevaluación será aprobada por la Dirección General de Operación Urbana.

DÉCIMO TERCERO De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XIII de la reforma al Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y a los artículos 66 y 115 fracción IV del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le apercibe al titular de la presente autorización, que deberá obtener de la Dirección General de Operación Urbana los permisos respectivos para celebrar actos convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de los locales comerciales de servicios, así como para su promoción y publicidad, lo cual podrá solicitar una vez concluidas las obras de urbanización al interior del condominio y en su caso, asegurada su ejecución mediante fianza o garantía al interior del condominio.

DÉCIMO CUARTO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38 fracción XI inciso a del Código Administrativo del Estado de México. Serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización, como titular de las autorización y propietario del terreno.

DÉCIMO QUINTO. Deberá insertar en los actos o contratos de traslado del dominio de las viviendas, así como en la publicidad comercial y de servicios del condómino, el tipo y fecha de su autorización, de acuerdo con lo previsto por el artículo 5.38 fracción XII de la reforma al Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y artículo 66 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Asimismo, agregara a los contratos de referencia, copia del presente Acuerdo, del correspondiente plano y de la autorización de la Dirección General de Operación Urbana para la venta de los locales comerciales y de servicios.

DÉCIMO SEXTO 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 conforme lo establece el artículo 5.38 fracción XII de la reforma al Libro Quinto

del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier publicidad de oferta inmobiliaria del condominio, deberá ser previamente aprobada por la Dirección General de Operación Urbana.

DECIMO

SEPTIMO. En el CONDOMINIO, solo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso Comercial y de servicios en condominio que se autoriza.

El diseño estructural de las edificaciones deberá ajustarse invariablemente a los lineamientos derivados de la opinión técnica favorable de la Dirección General de Protección Civil Estatal, expedida con oficio número SSC/DGPC/O-7128/2012, de fecha 11 de diciembre del 2012, debiendo igualmente observarse en las licencias de construcción respectivas que emita el Municipio de Huixquilucan

DECIMO.**OCTAVO**

Queda obligado formalmente a respetar y cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el presente Acuerdo, así como la distribución de áreas consignada en el Plano anexo a esta autorización. El incumplimiento 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 Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DECIMO**NOVENO**

Para transferir o ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de la Dirección General de Operación Urbana, conforme lo establece el artículo 53 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que corresponda, conforme a la legislación urbana vigente

VIGECIMO

Con fundamento en el artículo 115 fracción VI del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá inscribir en la oficina registral que hecha ante Notario Público de constitución del condominio que contenga la autorización y el plano respectivo en un plazo no mayor a 90 días hábiles contados a partir de la fecha del presente Acuerdo, debiendo hacerlo del conocimiento de la Dirección General de Operación Urbana dentro del mismo plazo.

VIGECIMO**PRIMERO**

Deberá colocar una placa metálica de al menos 80 x 80cm. En un murete, en la cual se consigne como mínimo la fecha del presente Acuerdo, así como el tipo de desarrollo autorizado, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XIX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La ubicación del murete será en el acceso al condominio.

VIGECIMO**SEGUNDO**

El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular llevar a cabo alguno de los actos para los cuales la reforma al Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento Administrativo del mismo de dicho ordenamiento exija una autorización específica, conforme lo dispone el artículo 52 fracción XVI y 115 del reglamento invocado.

VIGECIMO**TERCERO**

El presente Acuerdo de autorización de Condominio Horizontal de tipo Comercial y de servicios, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, deberá publicarse en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México.

VIGECIMO**CUARTO**

El presente Acuerdo de autorización del Condominio Horizontal de Tipo Comercial y de servicios, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, no prejuzga los derechos de propiedad, por lo que deja a salvo derechos de terceros.

ATENTAMENTE.- LIC JUAN JAVIER RODRIGUEZ VIVAS.- DIRECTOR REGIONAL VALLE DE MEXICO ZONA NORORIENTE.- RÚBRICA.

C.c.p Lic. Martha Araceli Contreras Navarrete.- Directora General de Operación Urbana.
Marco Antonio López Corral. - Residente Local de Naucalpan
Expediente: DRVMZNO/RLN/OAH/004/2015