

**Al margen Escudo del Estado de México.**

22400105060000T/DRVMZNO/000120/2022.  
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;  
08 FEB. 2022

Expediente: DRVMZNO/RLN/005/2022.

**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL**

**Ciudadana Guadalupe Anabelle Cassis Zacarías**  
**Calle Valle de Jilotepec No. 29, local B,**  
**Fraccionamiento El Mirador,**  
**Municipio de Naucalpan, Estado de México.**  
**Teléfono: 55-5360-7425**

**P r e s e n t e**

En atención a su escrito de fecha veintiséis de enero del dos mil veintidós, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/030/2022, que le fue notificado el veinticinco de enero del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/005/2022, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, denominado "Acueducto 21", para dos (2) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle Fuente de Acueducto número 21, lote 15, manzana LIV, Primera Sección del Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan, Estado de México, con una superficie de 1,130.55 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;

**CONSIDERANDO**

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, para dos (2) áreas privativas, denominado "Acueducto 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 la propietaria acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo, mediante instrumento número cuarenta y ocho mil cuarenta y cuatro (48,044), libro setecientos cuarenta y seis (746), del veinticuatro de junio del dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Erik Namur Campesino, titular de la Notaría número noventa y cuatro del Distrito Federal, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, bajo la partida 5013863, volante 48080, de fecha 30 de agosto del 2010.
- III. Que la propietaria se identificó mediante:
  - Guadalupe Anabelle Cassis Zacarías, con credencial para votar, emitida por el Instituto Nacional Electoral, número IDME1507749777, con vigencia al 2026.

- IV. Que el Director General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió a través del M.P.D.U. Adrián Palafox García, la Licencia de Uso del Suelo para el predio objeto del trámite, con número LUS/2436/2021, del 20 de diciembre del 2021, con las siguientes normas:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez.
Tipología de la zona:	Habitacional Residencial Alto de Intensidad Baja
Cuadrante:	E2D
Clave:	HRAB
Intensidad básica de construcción:	0.8 o 1,116.38 m2
Intensidad máxima de construcción:	1.00 o 1,395.48 m2
Superficie máxima de desplante:	0.6 o 837.29 m2
Número máximo de niveles de construcción:	3
Altura máxima sobre el nivel de desplante:	12.60 metros
Superficie mínima de lote:	NA
Superficie mínima de vivienda:	150 m2
Superficie máxima de vivienda:	NA
Norma de estacionamiento dentro del predio:	Mínimo: 1 cajón por vivienda Máximo: 3 cajones por vivienda
<b>ANTECEDENTES</b>	
Se tiene como antecedente autorización de cambio de uso del suelo CUS/061/2017, expedida por la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez:	
Zona:	Habitacional de densidad media
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Número máximo de viviendas:	2 viviendas
Superficie total de construcción:	1,430.54 m2
Superficie de desplante:	565.27 m2
Área libre (sin construcción)	226.11 m2
Área verde y recreativa en terreno natural:	339.16 m2
Circulaciones horizontales, verticales y estacionamiento a cubierto:	300.00 m2
Altura en niveles y metros a partir de desplante:	4 N o 13 M
1 cajón de estacionamiento @ 80m2 de uso habitacional	

- V. Que presenta autorización de cambio de uso del suelo, expediente CUS/061/2017, del 8 de marzo del 2018, expedido por la Ing. Arq. Nina Hermsillo Miranda, Directora General de Desarrollo Urbano, misma que fue publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 13 de abril del 2018.
- VI. Que el Director General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió a través del M.P.D.U. Adrián Palafox García, el alineamiento para el predio objeto del trámite, con número LUS/2436/2021, del 20 de diciembre del 2021,
- VII. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, emitió oficio DCOH/SGF/4825/2021, de fecha 20 de septiembre del 2021, de la liberación de la factibilidad para el proyecto 2 viviendas del predio que nos compete.
- VIII. Que la Comisión Federal de Electricidad, emitió No. consecutivo: GCHG\*ahh\*0266/2021, del 27 de agosto del 2021, referente a la solicitud de factibilidad del servicio de energía eléctrica, para el predio ubicado en Fuente de Acueducto No. 21, Col. Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; donde señala que deberá ponerse en contacto con ellos para los datos básicos de construcción.

- 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 00027684, trámite 509899, del 19/01/2022, donde señala que 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 Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I, II y III, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 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 la ciudadana **Guadalupe Anabelle Cassis Zacarías**, el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, denominado "Acueducto 21", para que en el predio con superficie de 1,130.55 m<sup>2</sup> (mil ciento treinta punto cincuenta y cinco metros cuadrados), ubicado en la Calle Fuente de Acueducto número 21, lote 15, manzana LIV, primera sección del Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con dos (2) 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:

<b>CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN M2</b>	<b>ÁREA LIBRE M2</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>
CASA 1	531.78	196.33	728.11
CASA 2	798.43	413.95	1,212.38
<b>TOTAL ÁREAS PRIVATIVAS</b>	<b>1,330.21</b>	<b>610.28</b>	<b>1,940.49</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN M2</b>	<b>ÁREA LIBRE M2</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL M2</b>
A.V.R.U.C.	0.00	34.62	34.62
CIRCULACIÓN PEATONAL	13.54	46.55	60.09
SANITARIO	3.30	0.00	3.30
CIRCULACIÓN VEHICULAR	48.43	99.68	148.11
<b>TOTAL DE ÁREAS COMUNES</b>	<b>65.27</b>	<b>180.85</b>	<b>246.12</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES</b>			
<b>CONCEPTO</b>	<b>CONSTRUCCIÓN M2</b>	<b>ÁREA LIBRE M2</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL M2</b>
<b>ÁREAS PRIVATIVAS</b>	<b>1,330.21</b>	<b>610.28</b>	<b>1,940.49</b>
<b>ÁREAS COMUNES</b>	<b>65.27</b>	<b>180.85</b>	<b>246.12</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>1,395.48</b>	<b>791.13</b>	<b>2,186.61</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO</b>	<b>2,186.61</b>		
<b>SUPERFICIE DEL LOTE</b>	<b>1,130.55</b>		
<b>TOTAL DE CAJONES PRIVATIVOS</b>	<b>15</b>		
<b>TOTAL DE VIVIENDAS</b>	<b>2</b>		

**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 \$9,622.00 (nueve mil seiscientos veintidós pesos 00/100 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 \$3,399.302 (tres mil trescientos noventa y nueve pesos 302/100 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 \$169,965.112 (ciento sesenta y nueve mil novecientos sesenta y cinco pesos 112/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 148.11 m<sup>2</sup>; teniendo un costo por m<sup>2</sup> 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	148.11 M2	1,147.56	\$169,965.112	\$3,399.302
<b>TOTAL</b>					<b>\$3,399.302</b>

- 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 doce 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 la ciudadana Guadalupe Anabella Cassis Zacarías, que deberá 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, la ciudadana Guadalupe Anabella Cassis Zacarías, deberá 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, la 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.** 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 PRIMERO.** Previo al aprovechamiento de los lotes se deberá 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, denominado "Acueducto 21", ubicado en la Calle Fuente de Acueducto número 21, lote 15, manzana LIV, primera sección del Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, 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 CL-14507 de fecha 23-02-2022, cuyo importe es de \$9,622.00 (nueve mil seiscientos veintidós pesos 00/100 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/005/2022 y NC 040/2022  
PDR/GLR/yps