

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

2240010506000T/DRVMZNO/000696/2022.

Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;

04 MAYO 2022

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO MIXTO HABITACIONAL VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Ciudadanos Salomón Mustri Smeke, Issac Dichi Betch, Marcos Mustri Smeke, Galia Puszkar Reich, Abel Puszkar Kessel, Eli Meir Puszkar Reich y Avi Yacob Puszkar Reich

**Avenida México número 46,
Fraccionamiento Las Américas,
Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
Teléfono: 55-1149-0051**

P r e s e n t e

En atención a su escrito de fecha tres de mayo del dos mil veintidós, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/194/2022, que le fue notificado el dos de mayo del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/031/2022**, para obtener la autorización de un Condominio Mixto Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, Comercial y de Servicios, denominado "Parkseis Residencial", para once (11) áreas privativas habitacionales y tres (3) locales comerciales, en el predio localizado en la Calle Parque de los Remedios número 6, lote 1, manzana 5, Fraccionamiento El Parque, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 378.50 m².

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir el siguiente acuerdo, con fundamento en 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; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado 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 Fracción XIII y XIV, 5.5 Fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.21 Fracción I, 5.38 fracción XI incisos a), b) y c) y XII, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109 fracción I, III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 130, 131, 132, 133, 134, 160, 161, 162, 163 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones VI y VII, 5, 7, 13 fracciones II, III y XXI, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción X y 18 fracción IV 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 29 de septiembre del 2020.

CONSIDERANDO

Que presentó los siguientes documentos que se describen:

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Mixto Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, Comercio y Servicios, para once (11) áreas privativas habitacionales y tres (3) comercios y servicios, denominado "Parkseis Residencial", 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 vigente.
- II. Que el propietario acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo, mediante escritura número nueve mil doscientos catorce (9,214), volumen trescientos ochenta y cuatro (384), del 20 de febrero del dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Juan Carlos Ortega Reyes, Titular de la Notaría Pública número ciento sesenta y ocho, de Huixquilucan, Estado de México; del contrato de compraventa inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, mediante folio real electrónico 00091342, trámite 401838, inscrito el 19/07/2019.

- III. Que la Comisión Federal de Electricidad, emitió oficio DMN-PLN-NA0793/2021, del 03 de noviembre del 2021, referente a la factibilidad de energía eléctrica, para el predio que nos compete para 11 monofásicos de vivienda, 1 trifásico de vivienda y 3 servicios trifásicos comerciales, dando un total de 15 servicios.
- IV. Factibilidad única de servicios número DCOH/SF/FUS/169/2021, del 08 de julio del 2021, emitida por el Organismo Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, para 11 departamentos y 3 locales comerciales.
 - Convenio: CONV/FACT/034/2021, del 20 de julio del 2021, del Organismo señalado en el párrafo anterior, del predio que nos compete para los mismos departamentos y locales comerciales.
 - Liberación del Convenio de Factibilidad número CONV/FACT/034/2021, oficio DCOH/SGF/4232/2021 del 09 de agosto del 2021, del mismo Organismo señalado, para el predio que nos compete.
- V. Que presenta licencia de uso de suelo número L.U.S./3500/2021, expedida el 13 de diciembre del 2021, para 11 viviendas y comercio de productos y servicios básicos, comercio de productos y servicios especializados, emitida por Arq. Alberto Jorge Rocha Contro, Director de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez, con las siguientes normas:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez
Cuadrante:	E2D
Clave del uso general del suelo	462, 990 que forma parte integrante del plano de zonificación secundaria cuadrante B
Clave:	HMEM
Tipología de la zona:	Habitacional medio de intensidad intermedia
Oso General del Suelo:	Comercio al por menor en tiendas de autoservicio y departamentales, vivienda
Uso Específico del Suelo:	Comercio al por menor en tiendas de autoservicio y departamentales, vivienda.
Coeficiente de utilización del suelo básico (intensidad básica de construcción):	1.2 que equivale a 464 m2
Coeficiente de utilización del suelo máximo (intensidad máxima de construcción):	3 que equivale a 1,136 m2
Coeficiente de ocupación de suelo (superficie máxima de desplante):	0.6 que equivale a 227 m2
Número máximo de niveles de construcción:	10
Altura máxima sobre el nivel de desplante (m):	42.0 metros
Superficie mínima de lote:	NA*
Superficie mínima de vivienda (m2)	60 m2
Superficie máxima de vivienda (m2):	NA
Norma de estacionamiento dentro del predio:	Mínimo un cajón por vivienda Máximo tres cajones por vivienda.
Densidad máxima de vivienda (número máximo de viviendas permitidas): Ver nota 1. Se reconoce el derecho adquirido autorizado en la licencia de uso del suelo número LUS/1467/2020, de fecha 21 de agosto del 2020, emitido por el Arq. Adrián Alfonso Palafox García, entonces Director de Planeación Territorial y Desarrollo Urbano, donde se autoriza el uso de suelo habitacional plurifamiliar (once viviendas) comercio de productos y servicios básicos, comercio de productos y servicios especializados, en una superficie máxima de utilización de hasta 1,565.00m2, de los cuales corresponden hasta 187.30 m2 para el uso comercial y hasta 1,377.70 m2 para el uso habitacional plurifamiliar (once viviendas).	

- VI. Que presenta Alineamiento número L.U.S./3500/2021, expedida el 13 de diciembre del 2021, para 11 viviendas y comercio de productos y servicios básicos, comercio de productos y servicios especializados, emitida por Arq. Alberto Jorge Rocha Contro, Director de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez; sin restricciones de construcción.

- VII. Oficio DGDU/1724/2022, del 28 de marzo del 2022, expedida por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, de la Dirección General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, donde se le da visto bueno para eleva autos, del predio en cuestión.
- VIII. 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 00091342, trámite 503288, del 03/12/2021, donde señala que no reporta gravámenes y/o limitantes; donde señala acto: Aviso preventivo por régimen de propiedad en condominio.
- IX. Que los propietarios se identificaron mediante:
 - Credencial para votar, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2020606844, de Salomón Mustri Smeke, vigente al 2030.
 - Credencial para votar, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1525895395, de Isaac Dichi Betch, vigente al 2026.
 - Credencial para votar, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1632601203, de Marcos Mustri Smeke, vigente al 2027.
 - Credencial para votar, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1262111358, de Galia Puszkar Reich, vigente al 2024.
 - Credencial para votar, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1803670085, de Abel Puszkar Kessel, vigente al 2028.
 - Credencial para votar, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2226133481, de Eli Meir Puszkar Reich, vigente al 2031.
 - Credencial para votar, emitida por el Instituto Federal Electoral número IDMEX1178938641, de Avi Yacob Puszkar Reich, vigente al 2030.
- X. Que presenta ortofoto a color del predio que nos compete.
- 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.

Que de los documentos presentados y descritos con antelación, éstos han sido revisados minuciosamente, todos y cada uno de los descritos, por lo que esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 13 fracción 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 **Salomón Mustri Smeke, Issac Dichi Betch, Marcos Mustri Smeke, Galia Puszkar Reich, Abel Puszkar Kessel, Eli Meir Puszkar Reich y Avi Yacob Puszkar Reich**, el Condominio Mixto Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, Comercial y de Servicios, denominado **"Parkseis Residencial"**, para que en el predio con superficie de 378.50 m2 (trescientos setenta y ocho punto cincuenta metros cuadrados), ubicado en la Calle Parque de los Remedios número 6, lote 1, manzana 5, Fraccionamiento El Parque, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; desarrolle once (11) áreas privativas habitacionales y tres (3) locales comerciales, conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS		
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE LIBRE M2
Local comercial 1	15.00	0.00
Local comercial 2	114.11	0.00
Local comercial 3	58.19	0.00
Departamento 01	79.01	12.47
Departamento 02	100.82	21.97
Departamento 03	94.53	5.84

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS		
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE LIBRE M2
Departamento 04	79.24	8.76
Departamento 05	99.91	8.36
Departamento 06	94.53	0.00
Departamento 07	79.24	8.76
Departamento 08	99.91	8.36
Departamento 09	94.53	0.00
Departamento 10	85.25	62.60
Departamento 11	89.52	31.40
Subtotal de áreas privativas	1,183.79	168.52
Total de áreas privativas	1,352.31	

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE LIBRE M2
A.V.R.U.C.	0.00	68.26
A.R.U.C.	0.00	179.47
Circulación peatonal	117.54	0.00
Estacionamiento	48.21	21.60
Caseta de vigilancia	9.56	0.00
Sanitario	3.34	0.00
Depósito de basura	3.34	0.00
Subtotal de áreas	181.99	269.33
Total de áreas comunes	451.32	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
SUPERFICIE DEL LOTE	378.50
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	1,352.31
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	451.32
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	1,803.63
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	1,365.78
ÁREAS PRIVATIVAS	14
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	15

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 \$87,360.86 (ochenta y siete mil trescientos sesenta pesos 86/100 m. n.), por el concepto de autorización de once (11) áreas privativas habitacionales y tres (3) locales comerciales, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. 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, el Titular deberá realizar la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los **treinta días hábiles** siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberán protocolizar ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano, el

haber realizado dicha inscripción dentro de los **noventa días hábiles** siguientes a la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno". De lo cual deberá dar prueba de ello a esta Secretaría dentro del mismo término.

- IV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.
- V. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
- VI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- VII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.
- VIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular no se podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- IX. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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, 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.

TERCERO. 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.

CUARTO. 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 los titulares de la autorización y los propietarios del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

QUINTO. 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 con lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII 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.

SEXTO. Los ciudadanos **Salomón Mustri Smeke, Issac Dichi Betch, Marcos Mustri Smeke, Galia Puszkas Reich, Abel Puszkas Kessel, Eli Meir Puszkas Reich y Avi Yacob Puszkas Reich**, 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 cualquier otra disposición jurídica aplicable.

SÉPTIMO. El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular o a su representada 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.

OCTAVO. Previo al aprovechamiento de los lotes o áreas privativas, 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 y su reglamentación.

NOVENO. El presente acuerdo de autorización del Condominio Mixto Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, Comercial y de Servicios, denominado “**Parkseis Residencial**”, para que en el predio con superficie de 378.50 m² (trescientos setenta y ocho punto cincuenta metros cuadrados), ubicado en la Calle Parque de los Remedios número 6, lote 1, manzana 5, Fraccionamiento El Parque, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; para once (11) áreas privativas habitacionales y tres (3) locales comerciales, 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 fracciones I, II y 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, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

DÉCIMO. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, referente a las obras de urbanización al interior del condominio y toda vez que se ha acreditado fehacientemente que las construcciones se encuentran consolidadas y se cuenta con copia certificada de los planos de plantas arquitectónicas y cortes y fachada principal, emitidas con fecha catorce de octubre del año dos mil dieciséis, por la Licenciada Araceli Valdéz Molina, Jefe del Archivo General del Poder Ejecutivo, del Estado de México; donde certifica que el presente documento es copia del que obra en el expediente número 7030/65, de la remesa número R.1/1972, del fondo documental Licencias de Construcción de la Delegación Naucalpan, de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas; concentrada en la sección “A” de ese archivo; por lo antes citado y al no haber los elementos técnicos; y las obras de urbanización al interior del condominio se han consumado, se determina la inexistencia de obras de urbanización objeto de revisión; de once (11) áreas privativas habitacionales y tres (3) locales comerciales.

DECÍMO PRIMERO. Por lo anterior, esta autoridad determina que por tratarse de un condominio debidamente constituido y edificado, situación que acredita con las documentales públicas señaladas con antelación para el caso concreto que nos ocupa, en términos del artículo 5, segundo párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; que a la letra dice “...Los derechos adquiridos sobre los bienes inmuebles en materia de desarrollo urbano, tales como autorizaciones licencias o permisos, se reconocerán por la Secretaría o municipio, según corresponda, a petición por parte interesada, acreditando su interés jurídico, siempre que hayan sido ejercidos o aprovechados de manera legítima y continua por su Titular y no contravengan el interés social y el orden público...”

DÉCIMO SEGUNDO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número CL 15813 de fecha 09/MAYO/2022 cuyo importe es \$87,360.86 (ochenta y siete mil trescientos sesenta pesos 86/100 m. n.) expedido por la Tesorería Municipal de Naucalpan de Juárez, 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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.

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 Nororient.-
Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/031/2022
PDR/GLR/yps