SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/0486/2023.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
1º de marzo del 2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL DE TIPO RESIDENCIAL

Ciudadano Néstor Noé Camacho Mendoza

Calle Francisco de la Maza número 7,
Colonia Cumbres de Himalaya,
Municipio de Naucalpan de Juárez, México.
Correo electrónico: alizxon@hotmail.com
Teléfono: 55-5408-5635 y 55-5474-7220

En atención a su escrito de fecha veintiocho de febrero del dos mil veintitrés, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/0569/2022, que le fue notificado el veintisiete de febrero del año dos mil veintitrés, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/097/2022**, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Horizontal de Tipo Residencial, denominado "**Panorámica del Valle**", para ocho (8) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle Francisco de la Maza número 7, Fracción del Terreno de la Nopalera o Cerro de la Culebra, Colonia Cumbres de Himalaya, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 3,115.198 m2.

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3 fracción XIII, XIV, XV y XVI, 5.5 fracción 1 y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción lV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 1º de septiembre del 2020; artículos 1, 2, 4 fracción IV y último párrafo, 10 y 12 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 21 de diciembre de 2022; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 6 de junio de 2016, numeral VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa" clave 224022000 "Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente", 224022010 al 224022014 "Residencias Locales Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango" vigente.

C O N S I D E R A N D O

Que presentó los siguientes documentos que se describen:

I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Habitacional Horizontal de Tipo Residencial, para ocho (8) áreas privativas, 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 acredita la propiedad mediante sentencia definitiva en el expediente 477/2017, del dieciséis de noviembre del dos mil diecisiete, del Juzgado Quinto de lo Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Tlalnepantla, con Residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México; sobre usucapión, promovido por Néstor Noé Camacho Mendoza, en la que se resuelve que se ha convertido de poseedor a propietario del inmueble que nos compete con 3,115.198 m2.

III. Que el propietario se identifica con:

- Néstor Noé Camacho Mendoza, credencial para votar con fotografía, emitido por el Instituto Federal Electoral número 4959049384609, con vigencia al 2022.

IV. Que presenta oficio DG/SF/FUS/336/2022, del 24 de noviembre del 2022, emitido por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Naucalpan, para lotificación en 8 lotes, autorizado por el Lic. Jaime Alejandro Vences Mejía, Director General.

V. Que presenta oficio DMN-PLN-NA0271/2022, del 02 de junio del 2022, de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en la que señala que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido para su servicio denominado Néstor Noé Camacho Mendoza, localizado en Francisco de la Maza 7, Col. Cumbres del Himalaya, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; emitido por el Ing. Marcos René Rodríguez Rodríguez, Jefe de Oficina de Atención a Solicitudes E. F., Zona de Distribución Naucalpan.

VI. Que presenta licencia de uso del suelo número DGDU/LUS/0409/2021, de fecha 31 de mayo del 2022, emitido por M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México; con la siguiente normatividad:

Clave del uso general del suelo:	1.01
Categoría:	Habitacional de media densidad con consultorio o despacho integrado a la vivienda hasta 30 m2.
Clave:	H.333.B
Uso general del suelo:	Habitacional
Uso específico del suelo:	Habitacional plurifamiliar
Densidad de construcción (número máximo de viviendas permitidas:	Ocho viviendas
Intensidad máxima de uso o utilización del suelo (Superficie máxima de construcción)	5,607.36 m2
Superficie máxima de desplante de la construcción (60%):	1,869.12 m2
Porcentaje de área libre (20%):	623.04 m2
Porcentaje de área verde (20%):	623.04 m2
Altura máxima de la edificación:	Tres niveles o nueve metros, contados a partir del nivel de desplante.
Normas de subdivisión:	Lote mínimo: 180.00 m2
	Frente mínimo: diez metros
Norma de estacionamiento dentro del predio:	Un cajón de estacionamiento por cada 80 m2 de construcción. La vivienda plurifamiliar deberá ser provista adicionalmente de estacionamientos para visitas a razón de un cajón por cada 0.25 de vivienda, es decir, un cajón por cada cuatro viviendas.

VII. Constancia de Alineamiento y Número Oficial DGDU/LUS/0409/2021, de fecha 31 de mayo del 2022, emitido por M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México; en la que no indica restricción de construcción federal, estatal y municipal.

VIII. Certificado de libertad de gravámenes, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00152553 trámite 532482, del 10 de agosto de 2022, en la que no reporta gravámenes y/o limitantes, emitido por Dulce María Zamora Tafolla, Registrador.

IX. 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 Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 110, 111, 112, 113, 114, 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 al ciudadano **Néstor Noé Camacho Mendoza**, el Condominio Habitacional Horizontal de Tipo Residencial, denominado "**Panorámica del Valle**", para que en el predio con superficie de 3,115.198 m2 (tres mil ciento quince punto ciento noventa y ocho metros cuadrados), ubicado en la Calle Francisco de la Maza número 7, Fracción del Terreno de la Nopalera o Cerro de la Culebra, Colonia Cumbres de Himalaya, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con ocho (8) unidades privativas, 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 m2**	**Uso**	**viviendas**
Lote 1	180.00	Habitacional	1
Lote 2	215.55	Habitacional	1
Lote 3	180.62	Habitacional	1
Lote 4	180.45	Habitacional	1
Lote 5	181.64	Habitacional	1
Lote 6	188.17	Habitacional	1
Lote 7	193.23	Habitacional	1
Lote 8	414.80	Habitacional	1
Total	**1,734.46**	**Habitacional**	**8**

Concepto	Superficie m2
Área recreativa de uso común (A.R.U.C.)	255.78
Estacionamiento de visitas	50.00
Alimentación eléctrica	1.20
Zona de contenedores	1.75
Banquetas	168.31
Caseta de vigilancia	2.82
Circulación vehicular	900.878
Total	**1,380.738**

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	**CANTIDAD m2**
Superficie del lote	**3,115.198**
Superficie total de áreas privativas	**1,734.46**
Superficie total de áreas comunes	**1,380.738**
Total de cajones de visitas	**4**
Total de áreas privativas	**8**
Superficie del condominio	**3,115.198**

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de **$41,496.00 (cuarenta y un mil cuatrocientos noventa y seis 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 114 fracción VI, inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; deberá protocolizar la autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos en un plazo de noventa días hábiles contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo término a la Secretaría.

III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso B, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; deberá cubrir los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización.

IV. Con fundamento en el artículo 114, fracción VI. Inciso C, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, en un plazo de **treinta días hábiles** a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo plazo.

V. Con fundamento en el artículo 114, fracción VI. Inciso D, del Reglamento del Libro Quinto del Código citado, en el caso de condominios cuyos Titulares estén obligados a otorgar áreas de donación y realizar obras de equipamiento urbano y urbanización, deberán:

- Llevar a cabo las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano.
- Sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento, en su caso.
- Para la ejecución de las obras, deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio.
- Entregar las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano en el plazo fijado.
- Obtener de la Secretaría los permisos de venta para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las áreas privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- 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.
- **Néstor Noé Camacho Mendoza**, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, evaluaciones técnicas de impacto, constancias y documentos que sustenten la autorización, y
- Las demás que apliquen al caso concreto, según el código, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas.

VI. Con fundamento en el artículo 114, fracción VII, del Reglamento del Libro Quinto del Código citado, deberá cumplir con el plazo para presentar los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes. Dicho plazo no deberá se mayor a **noventa días** contados a partir de la fecha en que la autorización surta sus efectos.

VII. Con fundamento en el artículo 114, fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código citado, definición de los tiempos de realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de **dieciocho meses** a partir de la fecha de emisión del inicio de obras.

VIII. Con fundamento en el artículo 114, fracción IX, del Reglamento del Libro Quinto del Código citado. Monto de la Fianza y/o garantía hipotecaria que garantice la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura primaria y equipamiento urbano en el plazo establecido, así como de los defectos o vicios ocultos en su caso.

IX. 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 114, fracciones V, inciso D), numeral 2 y VI, incisos D) numeral 2 y 5), 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, pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de $28,445.953 (veintiocho mil cuatrocientos cuarenta y cinco pesos 953/100 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 $1’422,297.686 (un millón cuatrocientos veintidós mil doscientos noventa y siete pesos 686/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta dependencia, mismas que corresponden a estacionamiento de visitas 50.00 m2, banquetas 168.31 m2 y 900.878 m2 de circulación vehicular, dando un total de 1,119.188 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de $1,270.83 (mil doscientos setenta pesos 83/100 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	1,119.188	1,270.83	$1’422,297.686	$28,445.953
				TOTAL	**$28,445.953**

X. Con fundamento en el artículo 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá 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”.

XI. 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.

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.- 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 adquiriente, 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. El 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.

NOVENO. 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. 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 PRIMERO. El presente acuerdo de autorización del condominio habitacional horizontal tipo residencial, denominado "**Panorámica del Valle**", en el predio ubicado en la Calle Francisco de la Maza número 7, Fracción del Terreno de la Nopalera o Cerro de la Culebra, Colonia Cumbres de Himalaya, 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 SEGUNDO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número C-48646 , de fecha 22/03/2023, cuyo importe es de **$41,496.00 (cuarenta y un mil cuatrocientos noventa y seis pesos 00/100 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.

DÉCIMO TERCERO. 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 salvos derechos a terceros.

Autoriza
Arquitecto Pedro Dávila Realzola
Director Regional Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.

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

Dictaminó y elaboró
Yolanda Pérez Suárez
Dictaminadora.- 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/097/2022 y NC 170/2023 PDR/GLR/yps