

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/0084/2023.

Tlalnepantla de Baz, México, a
16 de enero 2023.

DRVMZNO/RLN/OAH/023/2022.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS (HOTEL)

Fideicomiso Banca Mifel S. A. I. B. M. Grupo Financiero Mifel como Fiduciario del Fideicomiso número 2507/2017.

Vía Acceso a Tanques, número 1B, Colonia Green House, Municipio de Huixquilucan, Estado de México.

E-mail: leone54@gmail.com

Teléfono: 5530033728

P r e s e n t e.

En atención a su escrito recibido el doce de enero del año dos mil veintitrés, con el que solventa el preventivo número 22400101050002T/DRVMZNO/RLN/ 564/2022, de fecha veintiuno de diciembre del año dos mil veintidós, ingresado en la Residencia Local Naucalpan, bajo el número de expediente DRVMZNO/RLN/OAH/023/2022, para obtener la autorización de un condominio vertical comercial y de servicios (hotel), denominado "HOTEL LAS VISTAS SUITES", para ciento sesenta y nueve suites (áreas privativas), en el predio localizado en Calle Vía de Acceso a Tanques número 1B, Manzana VIII, Lote 2B, Colonia Green House, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; con una superficie de 4,453.80 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 III, 110, 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; 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.

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical de tipo comercial y de servicios (hotel), para ciento sesenta y nueve suites (áreas privativas), denominado "HOTEL LAS VISTAS SUITES", 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 presentó la Evaluación de Impacto Estatal número 037-15-06123-COIME-2022, de fecha veintisiete de octubre del año dos mil veintidós, del que es titular el Fideicomiso Banca Mifel S.A. I.B.M, Grupo Financiero Mifel como Fiduciario del Fideicomiso número 2507/2017.
- III. Que presenta el Contrato de Fideicomiso número 2507/2017, de fecha primero de agosto del año dos mil diecisiete, certificado por el Licenciado Juan Carlos Villcaña Soto, notario público número ochenta y cinco del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, acta número dieciséis mil quinientos veinte (16,520) libro trece de cotejos de fecha doce de septiembre del año dos mil diecisiete.

- IV. Que el Fideicomiso Banca Mifel, S. A. I. B. M. Grupo Financiero Mifel como Fiduciario del Fideicomiso 2507/2017, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante el instrumento número ochocientos sesenta y siete (867), volumen veintisiete (27), folio cero cincuenta (050), de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada en Derecho María del Pilar Arellano notaria interina de la notaría número ciento ochenta y uno, de la que es Titular la Maestra en Derecho Tania Lorena Lugo Paz con residencia en Atizapán de Zaragoza, Estado de México e inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, bajo folio real electrónico 00043703, trámite 350634, de fecha dieciséis de marzo del año dos mil dieciocho.
- V. Anexa al expediente el Poder General Limitado para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración a nombre de León Esquenazi Levy, escritura número sesenta y seis mil quinientos cincuenta (66,550), volumen un mil seiscientos (1,600) ordinario, folios ochenta a ochenta y uno (80 a 81), de fecha catorce de septiembre del año dos mil diecisiete ante la fe del Licenciado Juan Carlos Villicaña Soto, notario público número ochenta y cinco del Estado de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal.
- VI. Que el Representante Legal León Esquenazi Levy, se identificó mediante credencial para votar, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1847408666, con vigencia al año 2029.
- VII. Que el Sistema Agua de Huixquilucan, emitió el oficio OPD/DG/SOMAP/FACT/010/2021, del veintitrés de marzo del año dos mil veintiuno, para un hotel de 181 suites; así como la Ratificación de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje con número de oficio OPD/DG/DO/FACT/024/2022, del trece de diciembre de 2022, firmado por el Licenciado José María Lorenzo Rodríguez de la Dirección de Operaciones del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Huixquilucan, México "Sistema Aguas de Huixquilucan".
- VIII. Que presenta oficio informativo de la Comisión Federal de Electricidad oficio GCG/AHH/ECG/30/2021, de fecha veintisiete de abril del año dos mil veintiuno, emitido por el Jefe del Departamento de Planeación, Zona Polanco; asó como presupuestos de obra números JBC-HLA-094/2020 de fecha 13 de febrero del año dos mil veinte y oficio de presupuesto de obra número 1406/2018 de fecha veintiséis de noviembre del año dos mil dieciocho.
- IX. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable del H. Constitucional Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México, expidió Licencia de Uso del Suelo DGDUS/095/220/2022, de fecha quince de noviembre del año dos mil veintidós, con las siguientes normas para condominio:

| | |
|--|---|
| Plan Municipal de Desarrollo Urbano de: | Huixquilucan. |
| Zona: | Centro Urbano del Alta Densidad |
| Clave: | CU100 |
| Uso del suelo: | Hotel |
| Densidad | 181 (ciento ochenta y un) suites |
| Coeficiente de ocupación del suelo, superficie total construida en el desplante. | (Máximo 80% de la superficie del predio): 3,563.04 m2 |
| Área libre, superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante: | (Mínimo 20% de la superficie del predio): 890.76 m2. |
| Coeficiente de utilización del suelo, intensidad de construcción, número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio: | 46,795.06 m2. |
| Altura máxima: | 21 niveles a partir del nivel medio de banquetta. 04 niveles por debajo. |
| Requerimiento de estacionamiento: si | 508 (quinientos ocho) cajones de estacionamiento. |

- X. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable del H. Constitucional Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México, expidió el Alineamiento y número oficial, número DGDUS/095/CAYNO/0319/2022, de fecha quince de noviembre del año dos mil veintidós, el cual no señala ninguna restricción, Federal, Estatal y Municipal.

- XI. 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 00043703, trámite 552637, de fecha catorce de diciembre del año dos mil veintidós, donde no reporta gravamen y/o limitantes y no se corre la anotación de aviso preventivo, del predio materia de este acuerdo.
- XII. Ratificación de Evaluación No condicionada oficio 224001015N/000475/2022 de fecha dos de febrero del dos mil veintidós para el proyecto denominado “Hotel Las Vistas Suites”, en un predio con superficie total de 4,453.80 m2 (cuatro mil cuatrocientos cincuenta y tres metros ochenta centímetros), ubicado en Calle Vía de Acceso a Tanques número 1B, Manzana VIII, Lote 2B, Colonia Green House, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, emitido por la Directora General de Operación y Control Urbano, Arquitecta Blanca Hereida Piña Moreno.
- XIII. Que presenta Resolución de la Comisión de Impacto Estatal emitida en el expediente SEDUO/COIME/D-35/0024/2022, del 26 de octubre del 2022, signado por la Licenciada Yuleth Karime Orozco Acosta de la Comisión de Impacto Estatal; en el que se determina PROCEDENTE expedir evaluación de Impacto Estatal a favor del **Fideicomiso Banca Mifel S. A. I. B. M. Grupo Financiero Mifel como Fiduciario del Fideicomiso número 2507/2017, titular del proyecto denominado “Hotel Las Vistas Suites”, consistente en la construcción de un Hotel en un predio con superficie total de 4,453.80 m2 (cuatro mil cuatrocientos cincuenta y tres metros ochenta centímetros)**, ubicado en Calle Vía de Acceso a Tanques número 1B, Manzana VIII, Lote 2B, Colonia Green House, Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
- XIV. Que presenta la Evaluación Técnica en Materia de Vialidad número 22000001A/1056/2022, de fecha seis de junio del año dos mil veintidós, emitido por el Ingeniero Luis Antonio Posada Flores, Director General de Vialidad en el que RESUELVE que se otorga la evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial a favor del **proyecto denominado “Hotel Las Vistas” de un predio con superficie total de 4,453.80 m2 (cuatro mil cuatrocientos cincuenta y tres metros ochenta centímetros)**, ubicado en Calle Vía de Acceso a Tanques número 1B, Manzana VIII, Lote 2B, Colonia Green House, Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
- XV. Que presenta Dictamen de Impacto Ambiental, oficio 212090000/DGOIA/RESOL/334/17, del veintisiete de julio del año dos mil diecisiete; Liberación de condicionantes y prórrogas número 22100007L/DGOIA/OF/896/19 de fecha dos de mayo del año dos mil diecinueve, y número 22100007L/DGOIA/OF/1011/2020 de fecha doce de agosto del año dos mil veinte, todos emitidos por la Secretaría del Medio Ambiente; Liberación de la resolución en cita oficio número 22100007L/DGOIA/OF/1984/2022, del 05 de octubre del 2022, firmado por el Ingeniero Nicolás Mendoza Jiménez, Director General de Ordenamiento e Impacto Ambiental.
- XVI. Que presenta oficio número 20505000L/4095/2021, del primero de julio del año dos mil veintiuno, emitido por la Coordinación General de Protección Civil del Estado de México, mediante el cual toma en conocimiento la presentación del programa de protección civil referente al proyecto del Hotel denominado Las Vistas Suites Hotel. Evaluación Técnica de Protección Civil número SGG/CGPC/O-5858/2017 de fecha once de septiembre del año dos mil diecisiete, oficio de cumplimiento de condicionantes números 20500800L/3592/2022, del 02 de mayo del 2022, firmado por el Licenciado Samuel Gutiérrez Macías, Coordinador General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo.
- XVII. 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 y III, 110, 112, 113 y 115 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 al Fideicomiso Banca Mifel Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel como Fiduciario del Fideicomiso número 2507/2017., para que en el predio con superficie de 4,453.80 m2, ubicado en la Calle Vía de Acceso a Tanques número 1B, Manzana VIII, Lote 2B, Colonia Green House, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, para que lleve a cabo el desarrollo del condominio vertical comercial y de servicios para ciento sesenta y nueve (169) áreas privativas (suites), conforme al plano de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

| CUADRO DE ÁREAS COMUNES | | | |
|--------------------------------|---|------------------------------|---------------------------|
| CONCEPTO | | SUPERFICIE CONSTRUIDA | SUPERFICIE ABIERTA |
| A | CIRCULACIÓN PEATONAL | 2,524.98 M2 | 297.40 M2 |
| B | CIRCULACIÓN VEHICULAR | 5,800.21 M2 | 271.04 m2 |
| C | PLANTA DE TRATAMIENTO | 89.67 M2 | 0 |
| D | CISTERNA | 207.84 M2 | 0 |
| E | CTO DE MAQUINAS CISTERNAS | 36.59 M2 | 0 |
| F | MEDIDORES CFE | 81.86 M2 | 0 |
| G | PLANTA DE EMERGENCIA | 42.14 M2 | 0 |
| H | SUBESTACIÓN ELECTRICA | 90.39 M2 | 0 |
| I | CUARTO DE MAQUINAS ALBERCA | 36.10 M2 | 0 |
| J | CASETAS | 31.74 M2 | 0 |
| K | TERRAZAS | 131.68 M2 | 47.98 M2 |
| L | ARUC | 0 | 1,274.81 M2 |
| M | LOBBY ACCESO PEATONAL | 92.90 M2 | 0 |
| N | RECEPCIÓN | 211.34 M2 | 0 |
| O | ADMINISTRACION | 100.15 M2 | 0 |
| P | CAFETERIA | 70.70 M2 | 0 |
| Q | GIMNASIO | 168.89 M2 | 0 |
| R | SPA | 313.82 M2 | 0 |
| S | CUARTO DE LIMPIEZA | 4.94 M2 | 0 |
| T | ALBERCA | 413.37 M2 | 0 |
| U | BAÑOS ALBERCA | 70.11 M2 | 0 |
| V | AREA DE SERVICIO DE ALBERCA | 45.07 M2 | 0 |
| W | LOBBY ÁREAS RECREATIVAS | 26.00 M2 | 0 |
| X | SALA DE CINE | 87.59 M2 | 0 |
| Y | SALA DE CO-WORKING | 89.20 M2 | 0 |
| Z | LUDOTECA | 168.91 M2 | 0 |
| A1 | SALON DE EVENTOS | 464.60 M2 | 0 |
| B1 | COCINA | 79.34 M2 | 0 |
| C1 | BAÑOS SALON DE EVENTOS | 141.93 M2 | 0 |
| D1 | SALON DE ADOLESCENTES | 173.80 M2 | 0 |
| E1 | SALA DE LOUNGE | 175.90 M2 | 0 |
| F1 | SALA DE ADULTOS | 76.73 M2 | 0 |
| G1 | TERRENO NATURAL | 0 | 890.76 M2 |
| H1 | CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (502 CAJONES) | 6,776.91 M2 | 49.94 |
| I1 | BODEGAS (179 BODEGAS) | 967.53 M2 | 0 |
| | SUBTOTAL | 19,792.93 M2 | 2,831.93 M2 |
| TOTAL, DE ÁREAS COMUNES | | 22,624.86 M2 | |

| CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS | | | | |
|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------|------------|
| TORRE A | | | | |
| SUITE | SUPERFICIE CONSTRUIDA | SUPERFICIE ABIERTA | NIVEL | No. |
| 0101-A | 124.59 | 7.88 | NIVEL 1 | 1 |
| 0102-A | 164.97 | 14.06 | | 1 |
| 0103-A | 83.29 | 19.98 | | 1 |
| 0104-A | 81.54 | 6.12 | | 1 |
| 0105-A | 129.49 | 6.61 | | 1 |
| 0201-A | 124.59 | 7.88 | NIVEL 2 | 1 |
| 0202-A | 164.97 | 14.06 | | 1 |
| 0203-A | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 0204-A | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0205-A | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 0301-A | 124.59 | 7.88 | NIVEL 3 | 1 |
| 0302-A | 164.97 | 14.06 | | 1 |
| 0303-A | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 0304-A | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0305-A | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 0401-A | 124.59 | 7.88 | NIVEL 4 | 1 |
| 0402-A | 164.97 | 14.06 | | 1 |
| 0403-A | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 0404-A | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0405-A | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 0501-A | 124.59 | 7.88 | NIVEL 5 | 1 |
| 0502-A | 164.97 | 14.06 | | 1 |
| 0503-A | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 0504-A | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0505-A | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 0601-A | 124.59 | 7.88 | NIVEL 6 | 1 |
| 0602-A | 164.97 | 14.06 | | 1 |
| 0603-A | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 0604-A | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0605-A | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 0701-A | 124.59 | 7.88 | NIVEL 7 | 1 |
| 0702-A | 164.97 | 14.06 | | 1 |
| 0703-A | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 0704-A | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0705-A | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 0801-A | 124.59 | 7.88 | NIVEL 8 | 1 |
| 0802-A | 164.97 | 14.06 | | 1 |
| 0803-A | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 0804-A | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0805-A | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 0901-A | 124.59 | 7.88 | NIVEL 9 | 1 |
| 0902-A | 164.97 | 14.06 | | 1 |
| 0903-A | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 0904-A | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0905-A | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 1001-A | 124.59 | 7.88 | NIVEL 10 | 1 |
| 1002-A | 164.97 | 14.06 | | 1 |
| 1003-A | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 1004-A | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 1005-A | 129.49 | 6.77 | | 1 |

| TORRE A | | | | |
|-----------------|-----------------------|--------------------|----------|-----------|
| SUITE | SUPERFICIE CONSTRUIDA | SUPERFICIE ABIERTA | NIVEL | No. |
| 1101-A | 124.59 | 7.88 | NIVEL 11 | 1 |
| 1102-A | 164.97 | 14.06 | | 1 |
| 1103-A | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 1104-A | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 1105-A | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 1201-A | 124.59 | 7.88 | NIVEL 12 | 1 |
| 1202-A | 164.97 | 14.06 | | 1 |
| 1203-A | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 1204-A | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 1205-A | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 1301-A | 124.59 | 7.88 | NIVEL 13 | 1 |
| 1302-A | 164.97 | 14.06 | | 1 |
| 1303-A | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 1304-A | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 1305-A | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 1401-A | 124.59 | 7.88 | NIVEL 14 | 1 |
| 1402-A | 164.97 | 14.06 | | 1 |
| 1403-A | 166.27 | 14.76 | | 1 |
| 1404-A | 129.49 | 7.11 | | 1 |
| 1501-A | 124.59 | 7.88 | NIVEL 15 | 1 |
| 1502-A | 164.97 | 14.06 | | 1 |
| 1503-A | 166.27 | 14.76 | | 1 |
| 1504-A | 129.49 | 7.11 | | 1 |
| 1601-A | 280.63 | 34.12 | NIVEL 16 | 1 |
| 1602-A | 166.27 | 14.76 | | 1 |
| 1603-A | 129.49 | 7.11 | | 1 |
| 1701-A | 280.51 | 25.70 | NIVEL 17 | 1 |
| 1702-A | 166.27 | 14.76 | | 1 |
| 1703-A | 129.49 | 7.11 | | 1 |
| 1801-A | 280.63 | 34.12 | NIVEL 18 | 1 |
| 1802-A | 166.27 | 14.76 | | 1 |
| 1803-A | 129.49 | 7.11 | | 1 |
| 1901-A | 280.51 | 25.70 | NIVEL 19 | 1 |
| 1902-A | 166.27 | 14.76 | | 1 |
| 1903-A | 129.49 | 7.11 | | 1 |
| SUBTOTAL | 11,067.00 | 892.99 | | 85 |

| TORRE B | | | | |
|---------|-----------------------|--------------------|---------|-----|
| SUITE | SUPERFICIE CONSTRUIDA | SUPERFICIE ABIERTA | NIVEL | No. |
| 0101-B | 304.64 | 278.49 | NIVEL 1 | 1 |
| 0102-B | 129.49 | 6.61 | | 1 |
| 0103-B | 81.54 | 6.12 | | 1 |
| 0104-B | 83.23 | 19.98 | | 1 |
| 0201-B | 164.97 | 14.06 | NIVEL 2 | 1 |
| 0202-B | 124.59 | 7.88 | | 1 |
| 0203-B | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 0204-B | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0205-B | 83.23 | 10.48 | | 1 |

| TORRE B | | | | |
|---------|-----------------------|--------------------|----------|-----|
| SUITE | SUPERFICIE CONSTRUIDA | SUPERFICIE ABIERTA | NIVEL | No. |
| 0301-B | 164.97 | 14.06 | NIVEL 3 | 1 |
| 0302-B | 124.59 | 7.88 | | 1 |
| 0303-B | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 0304-B | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0305-B | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 0401-B | 164.97 | 14.06 | NIVEL 4 | 1 |
| 0402-B | 124.59 | 7.88 | | 1 |
| 0403-B | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 0404-B | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0405-B | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 0501-B | 164.97 | 14.06 | NIVEL 5 | 1 |
| 0502-B | 124.59 | 7.88 | | 1 |
| 0503-B | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 0504-B | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0505-B | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 0601-B | 164.97 | 14.06 | NIVEL 6 | 1 |
| 0602-B | 124.59 | 7.88 | | 1 |
| 0603-B | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 0604-B | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0605-B | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 0701-B | 164.97 | 14.06 | NIVEL 7 | 1 |
| 0702-B | 124.59 | 7.88 | | 1 |
| 0703-B | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 0704-B | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0705-B | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 0801-B | 164.97 | 14.06 | NIVEL 8 | 1 |
| 0802-B | 124.59 | 7.88 | | 1 |
| 0803-B | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 0804-B | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0805-B | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 0901-B | 164.97 | 14.06 | NIVEL 9 | 1 |
| 0902-B | 124.59 | 7.88 | | 1 |
| 0903-B | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 0904-B | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 0905-B | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 1001-B | 164.97 | 14.06 | NIVEL 10 | 1 |
| 1002-B | 124.59 | 7.88 | | 1 |
| 1003-B | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 1004-B | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 1005-B | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 1101-B | 164.97 | 14.06 | NIVEL 11 | 1 |
| 1102-B | 124.59 | 7.88 | | 1 |
| 1103-B | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 1104-B | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 1105-B | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 1201-B | 164.97 | 14.06 | NIVEL 12 | 1 |
| 1202-B | 124.59 | 7.88 | | 1 |
| 1203-B | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 1204-B | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 1205-B | 83.23 | 10.48 | | 1 |

| TORRE B | | | | |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------|------------|-----------|
| SUITE | SUPERFICIE CONSTRUIDA | SUPERFICIE ABIERTA | NIVEL | No. |
| 1301-B | 164.97 | 14.06 | NIVEL 13 | 1 |
| 1302-B | 124.59 | 7.88 | | 1 |
| 1303-B | 129.49 | 6.77 | | 1 |
| 1304-B | 81.65 | 6.11 | | 1 |
| 1305-B | 83.23 | 10.48 | | 1 |
| 1401-B | 164.97 | 14.06 | NIVEL 14 | 1 |
| 1402-B | 124.59 | 7.88 | | 1 |
| 1403-B | 129.49 | 7.11 | | 1 |
| 1404-B | 166.27 | 14.76 | | 1 |
| 1501-B | 164.97 | 14.06 | NIVEL 15 | 1 |
| 1502-B | 124.59 | 7.88 | | 1 |
| 1503-B | 129.49 | 7.11 | | 1 |
| 1504-B | 166.27 | 14.76 | | 1 |
| 1601-B | 280.63 | 34.12 | NIVEL 16 | 1 |
| 1602-B | 129.49 | 7.11 | | 1 |
| 1603-B | 166.27 | 14.76 | | 1 |
| 1701-B | 280.51 | 25.70 | NIVEL 17 | 1 |
| 1702-B | 129.49 | 7.11 | | 1 |
| 1703-B | 166.27 | 14.76 | | 1 |
| 1801-B | 280.63 | 34.12 | NIVEL 18 | 1 |
| 1802-B | 129.49 | 7.11 | | 1 |
| 1803-B | 166.27 | 14.76 | | 1 |
| 1901-B | 280.51 | 25.70 | NIVEL 19 | 1 |
| 1902-B | 129.49 | 7.11 | | 1 |
| 1903-B | 166.27 | 14.76 | | 1 |
| SUBTOTAL | 11,082.02 | 1,149.54 | | 84 |
| TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS | | 24,191.55 M2 | 169 | |

| CUADRO DE ÁREAS GENERALES | |
|--|--------------|
| SUPERFICIE DEL LOTE | 4,453.80 m2 |
| SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CUBIERTAS (TORRE A + TORRE B) | 22,149.02 m2 |
| SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS ABIERTAS | 2,042.53 m2 |
| SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS | 19,792.93 m2 |
| SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES ABIERTAS | 2,831.93 m2 |
| SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO | 46,816.41 m2 |

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$1'164,322.32 (un millón ciento sesenta y cuatro mil trescientos veintidós pesos 32/100 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, deberán 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.

- V. 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".
- VI. 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.
- VII. 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.
- VIII. 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. Por tratarse de un condominio de 30 viviendas o más, debe dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, en sus artículos 55 fracción VII inciso D) con relación al 115, fracción VI, inciso C), D) y E), el cual a la letra dice "En su caso, transmitir a título gratuito al estado y al municipio la propiedad de las áreas de donación para equipamiento urbano, que establezca el acuerdo de autorización", "Formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación al estado o al municipio ante Notario Público del Estado de México con la firma del contrato correspondiente, dentro de los treinta días siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" y "Construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano de conformidad con lo que establezca el libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público".

| ÁREA DE DONACIÓN | ÁREA ENAJENABLE | DONACIÓN | TOTAL |
|------------------|-----------------|----------|-------------|
| MUNICIPAL | 25,159.08 | 4% | 1,006.36 m2 |
| ESTATAL | 25,159.08 | 3% | 754.77 m2 |
| TOTAL | 25,159.08 | 7% | 1,761.14 m2 |

La Secretaría, a solicitud expresa realizada por la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente en el municipio, dentro de los treinta días posteriores a que surta efectos la autorización del conjunto

urbano o condominio, podrá autorizar que su titular cumpla la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio, apegado a lo que dispone el artículo 58 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

Por otra parte, en el artículo 5.38 del Libro Quinto mencionado, en su fracción X, indica que “Su titular tendrá, en los términos y condiciones previstos en la reglamentación de este Libro, las obligaciones siguientes:

Inciso a). Ceder a título gratuito al Estado y al 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 al seno de la Comisión Estatal de Factibilidad, por medio del 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 de Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con las disposiciones reglamentarias de éste y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Conforme a lo dispuesto a los artículos 62 fracción VI y artículo 115, fracción VI, inciso E), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, podrá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, así como hacerlas del conocimiento público, mismas que deben cumplirse en un término de seis meses, contados a partir de la fecha de publicación en la “Gaceta del Gobierno” de la presente autorización.

| EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL | | | | | |
|---|----------------|--------|-----------------|----------------------------|-------------------------|
| CONCEPTO | COSTO UNITARIO | UNIDAD | ÁREA ENAJENABLE | OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE | COSTO DIRECTO TOTAL |
| Guardería: un metro cuadrado construido por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción. | \$9,128.38 | M2 | 25,159.08 | 125.795 | \$ 1'148,308.576 |
| Centro administrativo de servicios: un metro cuadrado construido por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción. | \$9,531.22 | M2 | 25,159.08 | 125.795 | \$ 1'198,984.170 |
| TOTAL | | | | | \$ 2'347,292.746 |

| EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL | | | | | |
|--|----------------|--------|-----------------|----------------------------|-------------------------|
| CONCEPTO | COSTO UNITARIO | UNIDAD | ÁREA ENAJENABLE | OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE | COSTO DIRECTO TOTAL |
| Obra de equipamiento urbano regional: un metro cuadrado de construcción por cada doscientos metros cuadrados de superficie vendible, se calculará a razón de dos metros cincuenta y tres centímetros cuadrados de terreno por cada metro cuadrado de construcción. | \$14,410.68 | M2 | 25,159.08 | 125.795 | \$ 1'812,797.083 |
| TOTAL | | | | | \$ 1'812,797.083 |

Por lo que respecta a las obras de equipamiento urbano regional la Secretaría podrá autorizar que el Titular de la autorización de un conjunto urbano cumpla con su obligación, a través de la aportación en obra o en numerario, en la proporción que resulte para el equipamiento urbano regional necesario en el municipio, zona o región que se trate.

Lo anterior, será determinado por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias, y cuando resulten en numerario, en términos del artículo 5.38, fracción X, inciso A) del Código, se depositará al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional.

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, pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de \$319,222.816 (treientos diecinueve mil doscientos veintidós pesos 816/100 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 Urbana, cuyo costo directo asciende a la cantidad de \$15'961,140.788 (quince millones novecientos sesenta y un mil ciento cuarenta pesos 788/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante ésta Dependencia.

| OBRAS DE URBANIZACIÓN | | | | | |
|--|------------------|--------------------------------------|-----------------|---------------------|---|
| CONCEPTO | UNIDAD DE MEDIDA | SUPERFICIE VIAL Y DE ESTACIONAMIENTO | PRECIO UNITARIO | COSTO DIRECTO TOTAL | DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2% |
| Obras de urbanización al interior del condominio | M2 | 12,898.10 | 1,237.48 | \$15'961,140.788 | \$319,222.816 |
| TOTAL | | | | | \$319,222.816 |

CUARTO. 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 12 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.

QUINTO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización se otorgará a favor del municipio de Huixquilucan, una fianza para garantizar los defectos o vicios ocultos que llegasen a presentar las obras 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.

SEXTO. 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 al Fideicomiso Banca Mifel S. A. I. B. M. Grupo Financiero Mifel como Fiduciario del Fideicomiso número 2507/2017., que deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos de enajenación promoción y publicidad del condominio.

La ocupación de las suites (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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI, inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, al Fideicomiso Banca Mifel S. A. I. B. M. Grupo Financiero Mifel como Fiduciario del Fideicomiso número 2507/2017., 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 otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI, inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

DÉCIMO PRIMERO. 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 SEGUNDO. 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 TERCERO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical comercial y de servicios (hotel), denominado "HOTEL LAS VISTAS SUITES", de un lote de 4,453.80 metros cuadrados de superficie para ciento sesenta y nueve (169) suites, ubicado en el Calle Vía de Acceso a Tanques número 1 B, manzana VIII, lote 2 B, Colonia Green House, Municipio de Huixquilucan, 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 CUARTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20234692879238205220 de fecha 30 de marzo 2023 cuyo importe es de \$1'164,322.00 (un millón ciento sesenta y cuatro mil trescientos veintidós pesos 00/100 M. N.), expedido por la Tesorería Municipal de Huixquilucan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

DÉCIMO QUINTO. 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.

Autoriza.-

Arquitecto. Pedro Dávila Realzola.

Director Regional Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.

Validó

Lic. Gloria Luján Rivera

Residente Local Naucalpan.- Rúbrica

Capturó.

Jacobo Hernández Gallardo

Técnico.- Rúbrica.

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

Lic. Gloria Luján Rivera. - Residencia Local Naucalpan.

Expediente: DRV/MZNO/RLN/OAH/023/2022, NC 067/2023.