

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1676/2023.

Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
18 de julio del 2023.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

**Ciudadanos Nuri Turquie Sutton, Raúl Sutton Cano,
Salomón Alfie Memun y Nathan Alfie Sacal.
Calle Ahuehuetes norte número 768,
Colonia Bosques de Las Lomas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
P r e s e n t e.**

En atención a su escrito de fecha 14 de julio del dos mil veintitrés, con el que subsana el oficio preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/0361/2023, referente al expediente ingresado en la Residencia Local Naucalpan número DRVMZNO/RLN/097/2023, para obtener la autorización de un Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, para diez (10) áreas privativas, en el predio ubicado en Calle Ahuehuetes Norte número 768, lote 7, manzana XXXIX, Fraccionamiento Bosques de las Lomas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 407.26 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; 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

- 1.- Que presenta **formato único de solicitud** de Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, para diez (10) áreas privativas, debidamente firmado por los Ciudadanos Nuri Turquie Sutton, Raúl Sutton Cano, Salomón Alfie Memun y Nathan Alfie Sacal, 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.
- 2.- **Documento de propiedad**, mediante escritura setenta y seis mil trescientos noventa (76,390), volumen mil novecientos sesenta ordinario (1,960), Folio ciento quince al ciento dieciocho (115 al 118) de fecha 16 de diciembre del 2022, en la que se hace constar el contrato de compra venta a favor de los Ciudadanos Nuri Turquie Sutton, Raúl Sutton Cano, Salomón Alfie Memun y Nathan Alfie Sacal, como compradores, ante la fe del Licenciado Juan Carlos Borges Cornish, notario interino de la Notaría Pública ochenta y cinco de Huixquilucan, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan mediante folio real electrónico 00093204, inscrito el 16 de mayo del 2023, con número de trámite 565143.
- 3.- Plano topográfico georeferenciado con coordenadas UTM, con medidas y superficie, integrado al plano del proyecto del condominio vertical.
- 4.- **Que presenta Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje**, oficio OPD/DG/DO/FACT/007/2023, de fecha 22 de mayo del 2023, condicionada al cumplimiento total de las condicionantes citadas en este oficio, emitido por el Licenciado José María Lorenzo Rodríguez, de la Dirección de Operaciones del Organismo Público Descentralizado para los servicios de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas.

5.- Licencia de Uso del Suelo; número DGDUS/095/LUS/0131/2023, del 20 de junio del 2023, firmada por el Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Huixquilucan: con las siguientes normas de aprovechamiento del predio:

Datos de la autorización	
Uso específico del suelo:	Habitacional plurifamiliar
Normas para el aprovechamiento del predio	
Densidad de construcción (número máximo de viviendas permitidas):	10 viviendas.
COS:	67.90% = 276.53 M2.
Área Libre:	32.10 % = 130.73 M2.
CUS:	1,664.06 M2.
Altura	6 niveles a partir del nivel del desplante.
Estacionamiento	16 cajones.

6.-Constancia de Alineamiento y número oficial, número DGDUS/095/CAYNO/0181/2023 del 20 de junio del 2023, firmada por el Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Huixquilucan, donde no indica restricciones.

7.- Certificado de Libertad o existencia de Gravámenes, emitido por Dulce María Zamora Tafolla, Registradora de la oficina Registral de Naucalpan, Estado de México, folio real electrónico 00093204, de fecha 14 de junio del dos mil veintitrés, en la que no reporta gravámenes y/o limitantes.

8.- Plano del proyecto de Condominios Verticales Habitacionales de Tipo Residencial.

9.- Identificación de los propietarios mediante:

* Credencial para votar con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1762491969, con vigencia al 2018, de Nuri Turquie Sutton.

* Pasaporte emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores número G32933280 con vigencia al 21 de enero del 2029, de Raúl Sutton Cano.

* Pasaporte emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores número G32582693 con vigencia al 10 de diciembre del 2028 de Nathan Alfie Sacal.

* Credencial para votar con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2061399824, con vigencia al 2030, Salomón Alfie Memun.

Que, de la presentación de los documentos antes descritos, éstos han sido revisados

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, 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, 12 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a Ciudadanos Nuri Turquie Sutton, Raúl Sutton Cano, Salomón Alfie Memun y Nathan Alfie Sacal, para que lleven a cabo el desarrollo del Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, denominado, para diez (10) áreas privativas con una superficie de 407.26 m2. en el predio ubicado en Calle Ahuehuetes Norte número 768, lote 7, manzana XXXIX, Fraccionamiento Bosques de las Lomas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, 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 PRIVATIVAS				
AREA PRIVATIVA	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	TERRAZA M2.	NIVEL	VIV.
1	104.18	22.00	1	1
2	104.18	22.00	1	1
3	104.18	22.00	2	1

4	104.18	22.00	2	1
5	104.18	22.00	3	1
6	104.18	22.00	3	1
7	104.18	22.00	4	1
8	104.18	22.00	4	1
9	104.18	22.00	5	1
10	104.18	22.00	5	1
SUBTOTAL	1,041.80	220.00	5	10
TOTAL	1,261.80			

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO		SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2
A	ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	0.00	60.43
B	ÁREA RECREATIVA DE USO COMÚN (A.R.U.C.)	3.87	208.29
C	CIRCULACIÓN PEATONAL	76.70	0.00
D	CIRCULACIÓN VERTICAL	119.07	0.00
E	CONTROL	3.38	0.00
F	ACCESO	5.72	0.00
G	ESTACIONAMIENTO	150.56	94.16
H	CUARTOS DE SERVICIOS	21.28	0.00
I	TABLEROS	0.36	0.00
SUB TOTAL		380.94	362.88
TOTAL, DE ÁREAS COMUNES		743.82	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE DEL LOTE	407.26 M2.
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	1,041.80 M2.
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS ABIERTAS	220.00 M2.
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	380.94 M2.
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES ABIERTAS	362.88 M2.
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	1,422.74 M2.
NÚMERO DE VIVIENDAS TOTALES	10
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	16

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 **\$51,870.00 (cincuenta y un mil ochocientos setenta 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. 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.
- V. Con fundamento en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **la enajenación de las unidades privativas, la promoción y publicidad del condominio** requerirán autorización de la Secretaría y se deberá presentar dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

TERCERO. De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los condominios que impliquen el desarrollo de menos de 30 viviendas **no estarán afectos a la obligación de ejecutar obras ni de donar áreas para equipamiento urbano.**

CUARTO. 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 evaluaron las condiciones técnicas del proyecto presentado, se determinó que **no se cuenta con elementos cuantificables** que sean objeto de lo estipulado en el presente artículo.

Sin embargo, **no se exime al desarrollador, de la realización de las obras de infraestructura al interior del condominio**, para su correcto funcionamiento, de conformidad a lo autorizado en sus respectivas factibilidades, licencias de construcción y demás autorizaciones que correspondan, así como de las garantías o vicios ocultos que pudiesen generarse en el condominio, dentro del tiempo estipulado en la ley.

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 los Ciudadanos Nuri Turquie Sutton, Raúl Sutton Cano, Salomón Alfie Memun y Nathan Alfie Sacal, que **deberán 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.

SEXTO. 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.

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, los Ciudadanos Nuri Turquie Sutton, Raúl Sutton Cano, Salomón Alfie Memun y Nathan Alfie Sacal, 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. 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 Vertical Habitacional de Tipo Residencial, para diez (10) unidades privativas en el predio ubicado en Calle Ahuehuetes Norte número 768, lote 7, manzana XXXIX, Fraccionamiento Bosques de las Lomas, 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 TERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20234695809639369271 de fecha 21 de julio del 2023 cuyo importe es de **\$51,870.00 (cincuenta y un mil ochocientos setenta 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.

A u t o r i z a

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

Validó

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

Elaboró

Jacobo Hernández Gallardo
Técnico.- 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/097/2023 NC 617/2023

AVISO NOTARIAL

En cumplimiento con lo dispuesto por la fracción V del artículo 18 de la Ley del Notariado del Estado de México, 4 y 5 de su Reglamento, comparezco para dar el correspondiente aviso de **INICIO DE FUNCIONES** como Notaria Interina de la Notaría Pública 49 del Estado de México, con residencia en el Municipio de Ixtlahuaca, con efectos a partir del día 07 de Agosto de 2023, en la oficina ubicada en Plaza Rayón, número 34-B, Colonia Centro, C.P. 50740, en el Municipio de Ixtlahuaca, Estado de México, con un horario de 9:00 a 17:00 horas de lunes a viernes.

ATENTAMENTE.- LIC. MARIA DE GUADALUPE LUGO MORENO.- NOTARIA INTERINA 49 DEL ESTADO DE MÉXICO.- RÚBRICA.