

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1783/2022.

Tlalnepantla de Baz, México, a
03 de octubre del 2022.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

Grupo Zetim S. A. de C. V. a través de su apoderado legal, C. Jayme Martínez González.
Avenida Morelos Poniente número 607, 2do piso, despacho 8, Colonia Francisco Murguía, El Ranchito,
Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
Correo electrónico: ml@jhconsulting.com
Teléfono: 5514965168.
P r e s e n t e.

En atención a su escrito recibido el treinta de septiembre del año dos mil veintidós, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/ DRVMZNO/RLN/0447/2022, de fecha veintidós de septiembre del dos mil veintidós, ingresado en la Residencia Local Naucalpan, bajo el número de expediente DRVMZNO/RLN/OAH/016/2022, para obtener la autorización de un condominio habitacional vertical de tipo residencial, denominado “Los Olivos Brooklyn Tower”, para sesenta y ocho áreas privativas, en el predio localizado en Avenida Hacienda del Ciervo número 31, manzana 1, lote 31, Colonia Hacienda de Las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; con una superficie de 3,868.03 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; 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción VII y 18 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 04 de agosto de 2017 y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” del 29 de septiembre del 2020.

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio habitacional vertical de tipo residencial, para sesenta y ocho áreas privativas, denominado “Los Olivos Brooklyn Tower”, 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. Mediante escritura veintiocho mil seiscientos cincuenta y tres (28,653), volumen seiscientos tres (603), del quince de abril del dos mil trece, ante la fe de José Luis Mazoy Kuri, Notario sesenta y cinco, en Parques de la Herradura, Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México; inscrito en el Registro Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónica 00006779, trámite 164058, del 28 de mayo de 2013.
- III. Mediante acta constitutiva de Grupo Zetim, Sociedad Anónima de Capital Variable, instrumento número cuarenta y dos mil cuatrocientos treinta y cinco (42,435), libro mil ciento ochenta y tres (1,183), del dieciséis de enero del dos mil trece, ante la fe de Uriel Oliva Sánchez, titular de la Notaría doscientos quince, de México, Distrito Federal, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, Clave M4, FME 490472m Forma Precodificada: Constitución de Sociedad, Fecha de registro: 26 de marzo de 2013.

- IV.** Anexa al expediente el poder General para Actos de Administración, escritura número treinta y siete mil ciento sesenta y seis (37,166), volumen setecientos veintiséis (726), del veintiséis de julio del dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado José Luis Mazoy Kuri, Notario sesenta y cinco, en Parques de la Herradura, Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México, en la que el señor Eduardo Sacal Lichtenberg, otorga a favor de los señores Syntia Yuridia Hernández Matías, María Isabel Sánchez Reyes, Sade Zagneethe Valdéz Ochoa, Mario Fernando Luna Cuandon, Juan Luis Pinal Medrano, Luis Enrique García Landeros, Eduardo Cristian Romero Méndez y Jayme Martínez González.
- V.** Que el Representante Legal Jayme Martínez González, se identificó mediante credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Federal Electoral número 5556094527589, con vigencia al 2023.
- VI.** Que presenta Evaluación de Impacto Estatal del 03 de junio del 2022, para el predio en cuestión para 68 departamentos de tipo Residencial en condominio vertical, proyecto denominado “Los Olivos Brooklyn Towers”, emitido por la Directora General de la Comisión de Impacto Estatal.
- VII.** Que presenta Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales número 219C0110000000/FAC/068/2022, del 01 de junio del 2022, para 68 viviendas, emitido por la Comisión del Agua del Estado de México por Jorge Joaquín González Bezares, Vocal Ejecutivo.
- VIII.** Que presenta Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil número 205006000L/0495/2022, del 21 de enero de 2022, emitido por el Lic. Samuel Gutiérrez Macías, Coordinador General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo.
- IX.** Que presenta Evaluación Técnica de Impacto en materia urbana número 22400105L/002715/2022, del 25 de mayo de 2022, emitido por la Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
- X.** Que presenta Evaluación Técnica de impacto en materia vial oficio 22000001A/0264/2022, Clave ET13, del 08 de febrero de 2022, emitido por el Ing Antonio Posada Flores, Director General de Vialidad y Fe de erratas oficio 22000001A/0752/2022, del 26 de abril del año en curso, emitido por la misma autoridad.
- XI.** Que presenta Evaluación Técnica en materia de impacto ambiental del 20 de diciembre del 2021, número 22100007L/DGOIA/RESOL/715/2021, expedida por el Ing. Nicolás Mendoza Jiménez, Director General de Ordenamiento e Impacto Ambiental y oficio 22100007L/ DGOIA/OF/812/2022, del 22 de abril del 2022, de acuerdo de aceptación de trámite para la obtención de la Evaluación de Impacto Estatal, emitido por la misma autoridad.
- XII.** Que presenta licencia de uso del suelo DGDUS/095/LUS/0117/2022, del 23 de junio de 2022, expedida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, con las siguientes disposiciones normativas:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Huixquilucan
Zona:	Habitacional plurifamiliar mixto de alta densidad
Clave:	HP2000MX
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional plurifamiliar mixto de alta densidad
Densidad (Número máximo de viviendas que se permiten construir):	68 (sesenta y ocho) viviendas
Coefficiente de ocupación del suelo (Superficie total construida en el desplante máximo):	94.83% de la superficie del predio = 3,668.31 m ²
Área libre (Superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante mínimo):	5.17% de la superficie del predio = 199.99 m ²
Coefficiente de utilización del suelo. Intensidad de construcción, número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio:	26,803.39 m ²
Altura máxima:	25 niveles a partir del nivel de desplante
Requerimiento de estacionamiento:	Si

- XIII.** Que la Constancia de Alineamiento y Número Oficial DGDUS/095/CAYNO/0080/2022, del 23 de marzo del 2022, expedida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México; en la que señala que debe solicitar ante la Comisión Estatal de Parques Naturales y de la Fauna de Estado de México, La Delimitación de la colindancia del lote ubicado en Av. Hacienda de El Cierro No. 31, mz. 1, lote 31, Hacienda de las Palmas, Huixquilucan, Estado de México, Respecto al área natural protegida conocida como Barranca de la Coyotera, así como su superficie de afectación dentro del lote, para efectos del trámite de la licencia de construcción y sus diferentes modalidades. La restricción de construcción señalada es esquemática.
- XIV.** Que presenta Ref. 221C0101A-426/2020, del 06 de marzo del 2020, emitida por el Lic. Napoleón Fillat Ordoñez, Director General de la CEPANAF, de la Comisión Estatal de Parques Naturales y de la Fauna, **en la que indica que no se encuentra dentro de ninguna poligonal de Área Natural Protegida de Carácter Estatal y/o Federal.**
- XV.** Que presenta el Dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje número OPD/DG/SOMAP/FACT/061/2021, del 21 de diciembre del 2021, emitida por Sixto Nava García, Subdirector de Operación y Mantenimiento del Sistema de Agua Potable 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”, para 68 viviendas del predio que nos compete.
- XVI.** Que presenta Aprobación de Proyecto, oficio número GLS/JAHH-0292/2016, del 27 de abril del 2016, para el predio ubicado en Hacienda del ciervo No. 33, Col. Hacienda de las Palmas de Huixquilucan, Estado de México, emitido por el Ing. Ricardo Moisés Gascón Plascencia, Superintendente Zona Polanco, de la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Centro, Gerencia Divisional.
- XVII.** Que presenta Presupuesto de cargos por obra(s) específica(s) y de ampliación (oficio de presupuesto de obra), del predio que nos compete, oficio No.: 0944/2021, solicitud No. 00000907/2021, del 14 de octubre de 2021, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Centro, Zona Polanco y orden de pago convenio 2854, referencia 81273101041748187231, del 14 de diciembre de 2021, por un monto de \$7,830.05 (siete mil ochocientos treinta pesos 05/100 m. n.), de aportación para la ejecución de obras necesarias a cargo de C.F.E.
- XVIII.** Que presenta certificado de libertad de gravámenes, emitida por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico 00006779, trámite 530008, del 08 de julio del 2022; en el que no reporta gravámenes y/o limitantes.
- XIX.** 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.
- XX.** Que presenta copia del diario oficial Gaceta del Gobierno, de fecha 03 de junio de 2014, en la que se autorizan 60 viviendas o departamentos para el condominio con la modalidad de vertical de tipo habitacional residencial denominado “Los Olivos”, para el predio que nos compete.
- XXI.** Que presenta copia de la fianza de Afanzadora SOFIMEX, S. A. póliza de fianza 1841355 – 02487, del 22 de agosto de 2018, documento 1771471, a favor del Gobierno del Estado de México por un importe de \$1'898,043.14 (Un millón ochocientos noventa y ocho mil cuarenta y tres pesos 14/100 m. n.), para garantizar la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento del condominio mencionado, con una vigencia del 23 de agosto del 2018 al 22 de agosto del 2019.
- XXII.** Que presenta línea de captura de la Tesorería del Municipio de Huixquilucan, de fecha 22 de septiembre del 2014, como obras de equipamiento en base a la Gaceta de gobierno No. 101, del 03 de septiembre del 2014, folio 33135 y copia del comprobante de pago en el Banco Santander, por un importe de \$1'326,391.00 (Un millón trescientos veintiséis mil trescientos noventa y un pesos 00/100 m. n.), referencia 20144002883406493236, pago realizado por Grupo Zetim, S. A. de C. V.
- XXIII.** Que anexa acta de supervisión correspondiente a la bitácora de supervisión de Control de Obras de infraestructura, urbanización y equipamiento de conjuntos urbanos, subdivisiones y lotificaciones en condominio, folio 000233-06-12, del 12 de septiembre del 2012, para el Desarrollo Hacienda de las Palmas, en la que se señala el cumplimiento de las obras de urbanización al 100%, firmada por el Licenciado Miguel Ángel Gil Martínez Líder de Proyecto A de la Dirección General de Control Urbano, Licenciada Gabriela Rodríguez Saldaña, de la Dirección de Planeación del H. Ayuntamiento de Huixquilucan, Ingeniero Salvador Ayala

Pantoja, Director de Proyectos de la Empresa; y el Sr. Rutilio Pilar Moran de la Dirección de Control de Operación y construcción.

XXIV. Que presenta convenio que establece modalidades en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la autorización del Fraccionamiento Residencial “Hacienda de las Palmas”, en Huixquilucan, México; entre autoridades del Gobierno del Estado de México, por el Ayuntamiento y la empresa del 18 de julio de 1991; firmado por el Actuario Juan Carlos Padilla Aguilar, Secretario de desarrollo Urbano y Obras públicas; Arq. Marco Antonio Luna Pichardo, Subsecretario de desarrollo Urbano; Ing. Héctor Arvizu Hernández, Subsecretario de Comunicaciones y Transportes; Arq. José Ricardo Sánchez Rubio, Director General de Desarrollo Urbano y Vivienda; Lic. Reyes Antonio Silva Beltrán, Presidente Municipal Constitucional; Lic. José Paz Sánchez secretario del Ayuntamiento; Arq. Benito Álvarez Suarez, Director General de desarrollo Urbano y Obras Públicas; Lic. Eduardo Funtanet Mange, Representante Legal de constructora Profusa S. A. de C. V. y Sr. Ricardo Funtanet Mange Representante legal de Profusa, S. A. de C. V.

XXV. Que anexa copia del Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del estado de México, Gaceta del Gobierno del 22 de julio de 1991, en la que se autoriza a la Constructora Profusa, S. A. de C. V., el Fraccionamiento de tipo habitacional Residencial denominado “Hacienda de las Palmas”, en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, 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 Grupo Zetim S. A. de C. V. a través de su apoderado legal, C. Jayme Martínez González, para que en el predio con superficie de 3,868.03 m², ubicado en el Avenida Hacienda del Ciervo número 31, manzana 1, lote 31, Colonia Hacienda de Las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, para que lleve a cabo el desarrollo del condominio habitacional vertical de tipo residencial, con sesenta y ocho (68) áreas privativas, conforme al plano de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS					
TORRE A					
No	ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2	NIVEL	VIVIENDAS
39	501	236.09	43.19	NIVEL 5	1
40	502	236.09	53.5	NIVEL 5	1
41	601	236.09	10.31	NIVEL 6	1
42	602	236.09	10.31	NIVEL 6	1
43	701	236.09	10.31	NIVEL 7	1
44	702	236.09	10.31	NIVEL 7	1
45	801	236.09	10.31	NIVEL 8	1
46	802	236.09	10.31	NIVEL 8	1
47	901	236.09	10.31	NIVEL 9	1
48	902	236.09	10.31	NIVEL 9	1
49	1001	236.09	10.31	NIVEL 10	1
50	1002	236.09	10.31	NIVEL 10	1
51	1101	236.09	10.31	NIVEL 11	1
52	1102	236.09	10.31	NIVEL 11	1
53	1201	236.09	10.31	NIVEL 12	1
54	1202	236.09	10.31	NIVEL 12	1
55	1301	236.09	10.31	NIVEL 13	1
56	1302	236.09	10.31	NIVEL 13	1

No	ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2	NIVEL	VIVIENDAS
57	1401	236.09	10.31	NIVEL 14	1
58	1402	236.09	10.31	NIVEL 14	1
59	1501	236.09	10.31	NIVEL 15	1
60	1502	236.09	10.31	NIVEL 15	1
61	1601	236.09	10.31	NIVEL 16	1
62	1602	236.09	10.31	NIVEL 16	1
63	1701	236.09	10.31	NIVEL 17	1
64	1702	236.09	10.31	NIVEL 17	1
65	1801	236.09	10.31	NIVEL 18	1
66	1802	236.09	10.31	NIVEL 18	1
67	PHPB 01	236.09	10.31	NIVEL 19	1
	PHPA 01	184.40	0	NIVEL 20	1
	PHRF 01	12.65	124.76	NIVEL 21	1
68	PHPB 02	236.09	10.31	NIVEL 19	1
	PHPA 02	184.40	0	NIVEL 20	1
	PHRF 02	12.65	124.76	NIVEL 21	1
SUBTOTAL		7476.80	634.89		30
ÁREAS PRIVATIVAS	ÁREA PRIVATIVA (HABITACIONAL)	7476.80	634.89		
	BODEGAS	922.06	213.34		31
	CAJONES PRIVATIVOS	997.67	0		82
	TOTAL ÁREAS PRIVATIVAS	9,396.53	848.23		

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS					
TORRE B					
No	ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2	NIVEL	VIVIENDAS
1	TB403	236.09	73.43	NIVEL -4	1
2	TB404	236.09	0	NIVEL -4	1
3	TB303	236.09	10.31	NIVEL -3	1
4	TB304	236.09	10.31	NIVEL -3	1
5	TB203	236.09	10.31	NIVEL -2	1
6	TB204	236.09	10.31	NIVEL -2	1
7	TB103	236.09	10.31	NIVEL -1	1
8	TB104	236.09	10.31	NIVEL -1	1
9	TB503	236.09	10.31	NIVEL 5	
10	TB504	236.09	10.31	NIVEL 5	1
11	TB603	236.09	10.31	NIVEL 6	1
12	TB604	236.09	10.31	NIVEL 6	1
13	TB703	236.09	10.31	NIVEL 7	1
14	TB704	236.09	10.31	NIVEL 7	1
15	TB803	236.09	10.31	NIVEL 8	1
16	TB804	236.09	10.31	NIVEL 8	1
17	TB903	236.09	10.31	NIVEL 9	1
18	TB904	236.09	10.31	NIVEL 9	1
19	TB1003	236.09	10.31	NIVEL 10	1
20	TB1004	236.09	10.31	NIVEL 10	1
21	TB1103	236.09	10.31	NIVEL 11	1
22	TB1104	236.09	10.31	NIVEL 11	1
23	TB1203	236.09	10.31	NIVEL 12	1
24	TB1204	236.09	10.31	NIVEL 12	1
25	TB1303	236.09	10.31	NIVEL 13	1

No	ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2	NIVEL	VIVIENDAS
26	TB1304	236.09	10.31	NIVEL 13	1
27	TB1403	236.09	10.31	NIVEL 14	1
28	TB1404	236.09	10.31	NIVEL 14	1
29	TB1503	236.09	10.31	NIVEL 15	1
30	TB1504	236.09	10.31	NIVEL 15	1
31	TB1603	236.09	10.31	NIVEL 16	1
32	TB1604	236.09	10.31	NIVEL 16	1
33	TB1703	236.09	10.31	NIVEL 17	1
34	TB1704	236.09	10.31	NIVEL 17	1
35	TB1803	236.09	10.31	NIVEL 18	1
36	TB1804	236.09	10.31	NIVEL 18	1
37	TB PHPB 03	236.09	10.31	NIVEL 19	1
	TB PHPA 03	201.32	0	NIVEL 20	1
	TB PHRF 03	12.65	124.76	NIVEL 21	1
38	TB PHPB 04	236.09	10.31	NIVEL 19	1
	TB PHPA 04	201.32	0	NIVEL 20	1
	TB PHRF 04	12.65	124.76	NIVEL 21	1
ÁREAS PRIVATIVAS	SUBTOTAL	9,399.36	694.11		38
	BODEGAS	576.11			56
	CAJONES PRIVATIVOS	1,138.32			96
	TOTAL ÁREAS PRIVATIVAS	11,113.79	694.11		

CUADRO DE ÁREAS COMUNES**TORRE A**

	CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
ÁREAS COMUNES	ÁREAS RECREATIVAS DE USO COMÚN (ARUC)	277.26	0
	ÁREAS VERDES	40.91	294.18
	ELEVADORES	10.69	0
	CASETA DE VIGILANCIA	11.33	0
	PASILLOS	602.19	84.63
	CIRCULACIÓN VEHICULAR	1,179.38	429.67
	CAJONES DE VISITA	0	105.00
	SERVICIOS/MANTENIMIENTO	585.87	0
	ESCALERAS	231.60	0
	ÁREAS COMUNES TOTALES	2,939.23	913.48

TORRE B

	CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
ÁREAS COMUNES	ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN (AVRUC)	0	684.78
	ÁREA RECREATIVA DE USO COMÚN (ARUC)	942.47	94.70
	ÁREAS VERDES	0	238.71
	ELEVADORES	10.69	0
	PASILLOS	744.97	59.31
	CIRCULACIÓN VEHICULAR	1,129.07	414.83
	CAJONES DE VISITA	24.00	0
	SERVICIOS/MANTENIMIENTO	202.98	0
	ESCALERAS	299.66	0
ÁREAS COMUNES TOTALES	3,353.84	1,492.33	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE DEL LOTE	3,868.30
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	20,510.32
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMÚNES CONSTRUIDAS	6,293.07
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS CONSTRUIDAS	26,803.39
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS ABIERTAS	1,542.34
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES ABIERTAS	2,405.81
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	30,751.54
TOTAL DE CAJONES PRIVATIVOS	178
TOTAL DE CAJONES DE VISITAS	14
TOTAL DE CAJONES	192
TOTAL DE VIVIENDAS	68

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 \$327,148.00 (trescientos veintisiete mil ciento cuarenta y ocho 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, 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 130 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se

registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.

- VII.** Con fundamento en el artículo 109, fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos, punto veinte metros de altura.
- VIII.** Con fundamento en el artículo 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

TERCERO. 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”.

De acuerdo con los documentos que presenta, citados en los considerandos XX al XXV de la presente autorización con los que acredita que el predio localizado en Avenida Hacienda del Ciervo número 31, manzana 1, lote 31, Colonia Hacienda de Las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; con una superficie de 3,868.03 m2. Tiene densidad autorizada originalmente para 60 viviendas mismo que en su momento cumplió con las obligaciones impuestas.

En virtud de lo anterior y después de haber practicado la revisión y análisis de los documentos proporcionados por la empresa interesada se desprende que, de las 68 viviendas solicitadas, 60 ya acreditan el cumplimiento de donación y equipamiento urbano municipal y estatal, por lo para la presente autorización solo se calcularán sobre las 8 viviendas restantes, para evitar la doble tributación.

ÁREA DE DONACIÓN	M2 POR VIVIENDA	VIVIENDAS	TOTAL
MUNICIPAL	15	8 DE 68	120.00 m2
ESTATAL	10	8 DE 68	80.00 m2
TOTAL	25	8 DE 68	200.00 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.

Y en base a los artículos 62 fracción IV 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 X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO	OBLIGACIÓN DE 8 DE LAS 68 VIVIENDAS	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción.	\$3'628,720.43	AULA	\$907,180.11	0.032 DE AULA	\$29,029.763
Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo. En conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación.	\$13'603,169.33	AULA	\$850,198.08	0.128 DE AULA	\$108,825.355
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie.	\$2'245,720.00	M2	\$561.43	32.00 M2	\$17,965.76
Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie.	\$5'163,200.00	M2	\$645.40	64.00 M2	\$ 41,305.60
TOTAL					\$197,126.478

EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO.	OBLIGACIÓN DE 8 DE LAS 68 VIVIENDAS.	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional en doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.	\$3'602,670.00	M2	\$14,410.68	2.00 M2	\$28,821.36
TOTAL					\$28,821.36

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 Fidecomiso 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 \$83,187.010 (ochenta y tres mil ciento ochenta y siete pesos 010/100 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 \$4'159,350.510 (cuatro millones ciento cincuenta y nueve mil trescientos cincuenta pesos 510/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante ésta Dependencia.

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	SUPERFICIE VIAL	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	3,272.95	1,270.83	\$4'159,350.510	\$83,187.010
TOTAL					\$83,187.010

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 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 Grupo Zetim S. A. de C. V., 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 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, el Grupo Zetim S. A. de C. V., 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 habitacional vertical de tipo residencial denominado "Los Olivos Brooklyn Tower", para sesenta y ocho áreas privativas, en el predio localizado en Avenida Hacienda del Ciervo número 31, manzana 1, lote 31, Colonia Hacienda de Las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; con una superficie de 3,868.03 m²., 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 20224682496937049229 de fecha 08 de diciembre-2022, cuyo importe es de **\$327,148.00 (trecientos veintisiete mil ciento cuarenta y ocho 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.

Dictaminó y Elaboró
Jacobo Hernández Gallardo
Dictaminador.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. Gloria Luján Rivera.- Residencia Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/OAH/016/2022, NC 629/2022.