

**Al margen Escudo del Estado de México.**

Oficio No. 21200005030000T/DRVMZNO/0433/2019  
Expediente. DRVMZNO/RLN/025/2019  
Tlalnepantla, Edo. de Méx., 24 de abril del 2019

ASUNTO: ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CONDOMINIO HABITACIONAL VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO, DENOMINADO "PIRÁMIDES 61", UBICADO EN LA CALLE FUENTE DE LAS PIRÁMIDES NÚMERO 61, LOTE 74, MANZANA 65, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE TECAMACHALCO, SECCIÓN FUENTES, MUNICIPIO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO.

#### **CIUDADANOS**

**ELÍAS FRANCO COJAB, RAÚL JESSURUN LEVY  
Y CARLOS JESSURUN LEVY  
CALLE ÁLAMO PLATEADO #1-404,  
COLONIA LOS ÁLAMOS,  
MUNICIPIO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, MÉX.**

**P R E S E N T E**

Me refiero al formato de solicitud recibido con el expediente número DRVMZNO/RLN/025/2019, mediante el cual solicitó a la Dirección General de Operación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Gobierno del Estado de México, autorización para llevar a cabo un Condominio con la Modalidad Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, denominado "Pirámides 61", para desarrollar dos (2) áreas privativas, en un terreno con superficie de 483.30 (Cuatrocientos ochenta y tres punto treinta metros cuadrados), ubicado en la Calle Fuente de las Pirámides número 61, lote 74, manzana 65, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, y

#### **CONSIDERANDO**

- I. Que el Código Administrativo del Estado de México vigente, en su artículo 5.3 fracción XIII, define al Condominio como "La modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad espacial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las obras de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote".
- II. Que de igual forma en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, en su artículo 5.3 fracción XIV, define al Condominio Vertical, a "la modalidad en la que cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general".
- III. Que ha dado cumplimiento a los requisitos señalados en el artículo 108, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, según consta en el expediente formado al efecto en esta unidad administrativa.
- IV. Que se acreditó la propiedad del terreno a desarrollar mediante Libro mil ochocientos ochenta y seis (1,886), Escritura número ochenta y tres mil doscientos cuarenta y cuatro (83,244), de fecha nueve de mayo del dos mil diecisiete, ante la fe de Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, titular de la notaría número veintinueve, de la Ciudad de México e inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan con folio real electrónico 00144094, número de trámite 344395, de fecha 12/01/2018.
- V. Que por tratarse de dos viviendas, no procede la obtención del dictamen único de factibilidad.
- VI. Que no se requiere apeo y deslinde judicial o catastral.
- VII. Que presenta plano topográfico georeferenciado con coordenadas UTM.

- VIII. Que presenta Dictamen Técnico de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje oficio DG/FACT/DTF/166/2018, de fecha 15 de febrero del 2018, y convenio de Dictamen de Factibilidad Condicionada, para el otorgamiento de los servicios de agua potable y drenaje número CJ/FACT/020/2013 de fecha tres de septiembre del dos mil trece, ambos emitidos por OAPAS Naucalpan.
- IX. Que presenta la autorización de Cambio de Uso del Suelo expediente número CUS/037/2018, de fecha 27 de agosto del 2018, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, del H. Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez.
- X. Que presenta los planos de distribución de áreas del condominio en original y medio magnético.
- XI. Que presenta certificado de libertad de gravámenes, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00144094, trámite 388402, de fecha 11/01/2019 donde no reporta gravámenes y/o limitantes.
- XII. Que presenta identificaciones de los propietarios, mediante pasaporte número G09664295 vigente hasta el 10/06/2022 de Elías Franco Cojab; pasaporte número G13034703 vigente hasta el 03/12/2019 de Raúl Jessurun Levy; credencial para votar, emitida por el Instituto Nacional Electoral número 1580169998, con fecha de vencimiento al año 2027 de Carlos Jessurun Levy
- XIII. Que presenta licencia municipal de construcción número DLCA/0720/18 del 5 de octubre del 2018, emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano, del H. Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez.

Esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su autorización en los términos de los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 16 y 19 fracción VIII y 31 fracción XIII y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativo del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XIV, 5.5 fracciones I y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.38, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción X, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 102, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; y 1, 2, 3 fracciones VI, 13 fracción II, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción VII y 18 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano; así como en lo dispuesto por los artículos 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios; y Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez vigente; se da respuesta a dicha instancia en los términos que a continuación se indican, y previo acuerdo con la C. Directora General de Operación Urbana, he tenido a bien expedir el siguiente:

### A C U E R D O

**PRIMERO:** Se autoriza a los ciudadanos **ELÍAS FRANCO COJAB, RAÚL JESSURUN LEVY Y CARLOS JESSURUN LEVY**, el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, denominado "Pirámides 61", para que en el terreno con una superficie de 483.30 m<sup>2</sup> (Cuatrocientos ochenta y tres punto treinta metros cuadrados), ubicado en la Calle Fuente de las Pirámides número 61, lote 74, manzana 65, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; para que lleve a cabo su desarrollo para alojar dos (2) viviendas, de acuerdo a los siguientes datos generales:

<b>RESUMEN GENERAL DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>		
<b>Área privativa</b>	<b>Metros Construidos</b>	<b>Viviendas</b>
A	460.89 m <sup>2</sup>	1
B	455.41 m <sup>2</sup>	1
<b>Total</b>	<b>916.30 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES PLANTA ACCESO</b>	
<b>Concepto</b>	<b>Superficie m2</b>
Área privativa	209.08
Circulación Vehicular	103.90
Cajones de estacionamiento	66.48
A.V.R.U.C.	103.84
<b>SUMAS</b>	<b>483.30</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES</b>		
<b>Concepto</b>	<b>Metros Construidos</b>	<b>Área libre</b>
Estacionamiento	66.48 m2	19.00
Circulación Vehicular	00.00 m2	103.90
Áreas privativas	916.30 m2	00.00
A.V.R.U.C.	00.00 m2	103.84
Área Recreativa	00.00 m2	327.53
<b>Total</b>	<b>982.78 m2</b>	<b>554.27</b>

**SEGUNDO:** El plano de condominio anexo, forma parte integral de la presente autorización.

**TERCERO:** Las áreas privativas resultantes de la presente autorización se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

Conforme a la autorización de cambio de uso del suelo CUS/037/2018, de fecha 27 de agosto del 2018, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano del municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México	
Zona	Habitacional de media densidad
Clave	H.300.A
Uso	Habitacional plurifamiliar (dos viviendas) 702.80 m2
Superficie total de construcción	820.85 m2 (1.69 veces la superficie del predio)
Superficie de desplante	339.91 m2 (70.33% de la superficie del predio)
Área libre	72.10 (14.92% de la superficie del predio)
Área verde (permeable)	71.29 m2 (14.75% de la superficie del predio)
Circulaciones horizontales, verticales y estacionamiento a cubierto	118.05 m2 (Áreas que dan servicio al inmueble)
Altura en niveles y metros a partir de desplante	3 niveles ó 10.00 metros
Estacionamiento	6 cajones

**CUARTO:** De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, los condominios que impliquen el desarrollo de 30 viviendas o más, serán aplicables los lineamientos para conjuntos urbanos de acuerdo al artículo 5.38 del Libro Quinto citado; por lo

antes mencionado el presente condominio queda exento de áreas de donación y equipamiento urbano.

**QUINTO:** Que de acuerdo al artículo 105 de las obras de urbanización de los condominios, del Reglamento del Libro Quinto mencionado, comprende por lo menos:

- I. En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica, y las demás que se señalen en los dictámenes que se permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población.
- II. Las obras de urbanización al interior del condominio, serán las siguientes:
  - 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 reuso 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 estacionamientos y andadores.
  - G) Jardinería y forestación.
  - H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
  - I) Señalamiento vial.

Por lo mencionado anteriormente y con fundamento en el artículo 18.21 fracción III, numeral 6, del Código Administrativo del Estado de México, en la autorización de la Licencia de Construcción, son parte integral de la misma los planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y especiales; por lo tanto y por no haber vialidades al interior del condominio, no existen obras de urbanización; por tal motivo tampoco se genera fianza de vicios ocultos.

**SEXTO:** Con base al artículo 110 fracción VI inciso B), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante notario público e inscribir ante el Instituto de la Función Registral el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Secretaria el haber realizado dicha inscripción, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de Publicación de la Autorización en el Periódico oficial "Gaceta del Gobierno"

**SÉPTIMO:** Que fue cubierto el pago de los derechos correspondientes cuyo importe es de \$13,934.0908 (Trece mil novecientos treinta y cuatro pesos 0908/100 M. N.), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, así como en el Periódico Oficial "Gaceta de Gobierno" Tomo CCII, Número 120, de fecha 20 de diciembre del 2016, por el que se reforman diversos ordenamientos del Estado de México en materia de desindexación del salario Mínimo en la entidad, una vez que acredite el pago de referencia, deberá de presentar ante esta dependencia una copia simple previo cotejo con su original, con la cual se acredita el cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

**OCTAVO:** De conformidad con el artículo 5.38 fracción IX del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente no podrá incrementar la superficie enajenable ni excederse en el número de lotes, viviendas o usos aprobados.

**NOVENO:** Deberán atenderse las siguientes disposiciones generales del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

- a) Con base al artículo 110, fracción VI, inciso G), el titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.
- b) Con base al artículo 110, fracción VI, inciso H), se deberá delimitar físicamente el terreno del condominio mediante bardas de 2.20 metros de altura o con la propia edificación.

- c) Con base al artículo 110, fracción VI, inciso J), deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- d) Con base al artículo 110, fracción VI, inciso K), en caso de que exista señalamiento que las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o deportivas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio, deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas
- e) Con base al artículo 110 fracción VI inciso L), el titular de la autorización, no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- f) Con base al artículo 111 y 112, el inicio de obras, la enajenación de las unidades privadas y la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la Secretaría.
- g) Publicar la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo no mayor de treinta días a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término, en base al artículo 110, fracción VI, inciso A).

**DÉCIMO:** 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 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como los artículos 155, 156 y 157 del Reglamento del Libro Quinto del Código señalado.

**DÉCIMO**

**PRIMERO:** La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

**DÉCIMO**

**SEGUNDO:** La fecha límite para la inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, de la presente autorización de Condominio, comenzará a surtir efectos a partir de la fecha de notificación del presente curso; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracción I y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

**DÉCIMO**

**TERCERO:** De acuerdo a lo establecido en el artículo 3, fracción XL, inciso F), del Código Financiero del Estado de México y Municipios, el costo del condominio Residencial alto, será la que tenga al término de la construcción o adquisición un valor mayor de \$3'303,963.00 (Tres millones trescientos tres mil novecientos sesenta y tres pesos 00/100 M. N.)

**DÉCIMO**

**CUARTO:** Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número C-4781 de fecha 30/abril/2019, cuyo importe es de \$13,934.0908 (Trece mil novecientos treinta y cuatro pesos 0908/100 M. N.), expedido por la Tesorería Municipal de Naucalpan de Juárez, de acuerdo a lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

**DÉCIMO**

**QUINTO:** La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

**DÉCIMO**

**SEXTO:** Notifíquese.

**ATENTAMENTE.- LIC. CONSUELO MARÍA LAJUD IGLESIAS.- DIRECTORA REGIONAL VALLE DE MÉXICO ZONA NORORIENTE.- RÚBRICA.**

C.c.p. Lic. Ana Laura Martínez Moreno.- Directora General de Operación Urbana.  
Lic. Víctor Miguel Sánchez Campos- Residente Local de Naucalpan  
Expediente: DRVMZNO/RLN/025/2019