

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA*Al margen Escudo del Estado de México.***22400105060000T/DRVMZNO/2053/2022.****Tlalnepantla de Baz, México, a
07 de noviembre del 2022.****AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL**

INTERLOMAS VISTA 18, S. A. de C. V., Banca Mifel, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de Fiduciaria en el Fideicomiso 2365/2017 a través de su apoderado C. Marcos Cain Yermia.

Avenida Vista Real número 15, Manzana III, Lote 15-1 Colonia Green House, Municipio de Huixquilucan, Estado de México.

Correo electrónico: obreton@gsebi.com

Teléfono: 5529573021.

P r e s e n t e.

En atención a su escrito recibido el treinta y uno de octubre del año dos mil veintidós, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/ DRVMZNO/RLN/0473/2022, de fecha siete de octubre del dos mil veintidós, ingresado en la Residencia Local Naucalpan, bajo el número de expediente DRVMZNO/RLN/OAH/019/2022, para obtener la autorización de un condominio habitacional vertical de tipo residencial alto, denominado "ZERENITI II", para ciento treinta y seis áreas privativas, en el predio localizado en Avenida Vista Real número 15-2, Manzana III, Lote 15-2 Colonia Green House, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; con una superficie de 10,617.16 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 Secretaria 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 alto, para ciento treinta y seis áreas privativas, denominado "ZERENITI II", 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. Escrito del 29 de septiembre del 2022, en el que el Ing. Alfredo Sefami Mizraje, apoderado legal, de Interlomas Vista 18, S. A. de C. V., manifiesta bajo protesta de decir verdad que los datos y la documentación presentada para la realización del trámite, son verdaderos y legítimos, así como para la integración del expediente respectivo es fiel reproducción de la documentación original.

III. Documento con el que acredita la propiedad instrumento mil trescientos veintitrés (1,323), volumen treinta y tres (33), folio cero ochenta y nueve (089), del seis de diciembre del dos mil dieciocho, ante la fe de la Licenciada en

Derecho María del Pilar Arellano Rodríguez Notaria Interina de la notaría pública número ciento ochenta y uno, de Atizapán de Zaragoza, Estado de México; inscrito en el Registro Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, mediante folio real electrónico 00155107, trámite 391258, del diecinueve de marzo del dos mil diecinueve.

IV. Que presenta fideicomiso de administración o garantía, Banca Mifel Sociedad Anónima, Fideicomiso "2365/2017", con instrumento ciento dieciocho mil setenta (118,070), libro mil seiscientos ocho (1,608), folios del ciento ochenta y siete mil quinientos nueve al ciento ochenta y siete mil quinientos veintidós (187,509 al 187,522) del diecinueve de enero del dos mil diecisiete, ante la fe de Francisco José Visoso del Valle, Titular de la Notaría número ciento cuarenta y cinco, de la Ciudad de México, inscrito en el Instituto de la Función registral del estado de México, oficina Registral de Naucalpan, Folio Real electrónico 00047952, trámite 385462, del 20/02/2019.

V. Acta Constitutiva de Interlomas Vista 18, S. A. de C. V., Instrumento treinta mil ochocientos catorce (30,814), libro novecientos treinta y tres (933), del cuatro de noviembre del dos mil dieciséis, ante la fe de Celso de Jesús Pola Castillo Notario doscientos cuarenta y cuatro de la Ciudad de México; inscrito en Registro Público de Comercio de Naucalpan con FME N-2017008892 de fecha 02 de febrero del 2017.

VI. Poderes que otorga Banca Mifel Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciaria en el Fideicomiso número 2365/2017 a favor del Señor Marcos Cain Yermia, Instrumento número ciento dieciocho mil trescientos noventa (118,390), libro número mil seiscientos quince (1615), del dieciséis de marzo del dos mil diecisiete, ante la fe de Francisco José Visoso del Valle titular de la notaria ciento cuarenta y cinco de la Ciudad de México.

VII. Poder General para actos de administración instrumento sesenta y un mil doscientos sesenta y dos (61,262), libro mil seiscientos veinticuatro (1,624), del diecinueve de marzo del dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Arturo Talavera Autrique, Notario ciento veintidós de la Ciudad de México, que otorga el señor Interlomas Vista 18, S. A. de C. V. representada por el señor Marcos Cain Yermia a favor del Señor Alfredo Sefami Mizraje.

VIII. Identificación oficial vigente del representante legal:

- Alfredo Sefami Mizraje, credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX2269895513, con vigencia al 2032.
- Marcos Cain Yermia, credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Federal Electoral, número 0751050205042, con vigencia al 2022.

IX. Evaluación de Impacto Estatal del 10 de febrero del 2022, emitida por la Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, Licenciada Yuleth Karime Orozco Acosta.

X. Evaluación Técnica de Impacto en materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales, del 27 de enero del 2022, número 219C0110000000/FAC/001/2022, expedido por Jorge Joaquín González Bezares, Vocal Ejecutivo de la Comisión del Agua del Estado de México.

XI. Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil número 205006000L/0576/2022, del 25 de enero de 2022, expedido por el Lic. Samuel Gutiérrez Macías, Coordinador General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo.

XII. Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana número 22400105L/000537/2022, del 04 de febrero del 2022, expedido por la Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.

XIII. Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial oficio 22000001A/0149/2022, clave ET06, del 26 de enero del 2022, emitida por el Ing. Luis Antonio Posada Flores, Director General de Vialidad.

XIV. Evaluación Técnica en materia de impacto ambiental número 22100007L/DGOIA/OF/148/2022, del 25 de enero del 2022, emitido por el Ing. Nicolás Mendoza Jiménez, Director General de Ordenamiento e Impacto Ambiental.

XV. Ratificación de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje número OPD/DG/DO/FACT/007/2022 del 06 de julio del 2022, firmada por el Lic. 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, Estado de México, "Sistema Aguas de Huixquilucan".

XVI. Factibilidad de servicio de energía eléctrica para 139 servicios en el predio ubicado en Avenida Vista Real Lote 15-2, Colonia Green House, Municipio de Huixquilucan, número DMN-PLN-NA0111/2018 del 19 de febrero del 2018, firmado por el Ing. Armando Rodríguez Melquiades Jefe de Departamento de Planeación y Construcción Zona de Distribución Naucalpan.

XVII. Oficio número DMN-PLN-NA0133/2022, del 11 de marzo de 2022, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Centro, Zona de Distribución Naucalpan, que contiene el presupuesto del servicio de energía eléctrica solicitado por INTERLOMAS VISTA 18, S. A. de C. V. para el predio localizado en Avenida Vista Real no. 15, Colonia Green House, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; para 256 servicios.

XVIII. Licencia de uso del suelo número DGDUS/095/LUS/0053/2022, del 14 de marzo de 2022, emitida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del H. Ayuntamiento de Huixquilucan con la siguiente normatividad:

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO	
Zona:	Habitacional plurifamiliar mixto de alta densidad
Clave:	HP4000MX
Uso del suelo que se autoriza:	120 (ciento veinte) viviendas
Coefficiente de ocupación del suelo. Superficie total construida en el desplante:	Máximo 60.00% de la superficie del predio = 6,370.29 m ²
Área libre. Superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante:	Mínimo 40.00% de la superficie del predio = 4,246.86 m ²
Coefficiente de utilización del suelo. Intensidad de construcción. Número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio	458,661.31
Altura máxima:	72 niveles a partir del nivel de desplante
Requerimiento de estacionamiento:	El que indique la licencia de uso del suelo en su momento.

XIX. Constancia de Alineamiento y Número Oficial DGDUS/095/CAYNO /0081/2022, del 15 de marzo de 2022. expedida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del H. Ayuntamiento de Huixquilucan; en la que señala que colinda con zona federal sin que afecte al predio.

XX. Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, emitida por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, con folio real electrónico 00155107, trámite 544155, de fecha 14/10/2022, en el que no reporta gravámenes y/o limitantes.

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:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a INTERLOMAS VISTA 18, S. A. de C. V., Banca Mifel, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de Fiduciaria en el Fideicomiso 2365/2017, a través de su apoderado legal, C. Marcos Cain Yermia, para que en el predio con superficie de 10,617.16 m², ubicado en el Avenida Vista Real número 15-2, manzana III, lote 15-2, Colonia Green House, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, para que lleve a cabo el desarrollo del condominio habitacional vertical de tipo residencial alto, con ciento treinta y seis (136) 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 1		
NIVEL	DEPTO.	DEPTO. CONSTRUIDO (m2)	TERRAZA CONSTRUIDO (m2)	TERRAZA LIBRE (m2)	TOTAL (m2)	NUM. DEPTOS
33	64-MZN	246.95		69.88	316.83	
	63-MZN	246.95		69.88	316.83	
32	64-PH	234.1	30.63		264.73	2
	63-PH	234.1	30.63		264.73	
31	62	287.27	22.79		310.06	2
	61	287.27	18.29		305.56	
30	60	287.27	22.17		309.44	2
	59	287.27	18.91		306.18	
29	58	287.27	21.23		308.5	2
	57	287.27	19.85		307.12	
28	56	287.27	19.85		307.12	2
	55	287.27	21.23		308.5	
27	54	287.27	18.91		306.18	2
	53	287.27	22.17		309.44	
26	52	287.27	18.29		305.56	2
	51	287.27	22.79		310.06	
25	50	287.27	18.71		305.98	2
	49	287.27	22.37		309.64	
24	48	287.27	19.26		306.53	2
	47	287.27	21.82		309.09	
23	46	287.27	20.03		307.3	2
	45	287.27	21.05		308.32	
22	44	287.04	21.05		308.09	2
	43	287.04	20.03		307.07	
21	42	287.04	21.82		308.86	2
	41	287.04	19.26		306.3	
20	40	287.04	22.37		309.41	2
	39	287.04	18.71		305.75	
19	38	287.04	22.79		309.83	2
	37	287.04	18.29		305.33	
18	36	287.04	22.54		309.58	2
	35	287.04	18.54		305.58	
17	34	287.04	22.24		309.28	2
	33	287.04	18.84		305.88	
16	32	287.04	21.88		308.92	2
	31	287.04	19.2		306.24	
15	30	286.81	21.43		308.24	2
	29	286.81	19.65		306.46	
14	28	286.81	20.88		307.69	2
	27	286.81	20.2		307.01	
13	26	286.81	20.2		307.01	2
	25	286.81	20.88		307.69	
12	24	286.81	21.43		308.24	2
	23	286.81	19.65		306.46	
11	22	286.81	19.2		306.01	2
	21	286.81	21.88		308.69	
10	20	286.81	18.84		305.65	2
	19	286.81	22.24		309.05	

9	18	286.81	18.54		305.35	2
	17	286.81	22.54		309.35	
8	16	285.61	28.9		314.51	2
	15	285.61	28.9		314.51	
7	14	288.22	26.29		314.51	2
	13	288.22	26.29		314.51	
6	12	288.22	26.29		314.51	2
	11	288.22	26.29		314.51	
5	10	288.22	26.29		314.51	2
	9	288.22	26.29		314.51	
4	8	288.22	26.29		314.51	2
	7	288.22	26.29		314.51	
3	6	288.22	26.29		314.51	2
	5	288.22	26.29		314.51	
2	4	288.22	26.29		314.51	2
	3	288.22	26.29		314.51	
1	2	288.22	26.29	148.8	463.31	2
	1	288.22	26.29	197.6	512.11	
Subtotal Torre 1		18,773.16	1,431.96	486.16	20,691.28	64

Cuadro de Áreas Privativas				Torre 2		
NIVEL	DEPTO.	DEPTO. CONSTRUIDO (m2)	TERRAZA CONSTRUIDO (m2)	TERRAZA LIBRE (m2)	TOTAL (m2)	NUM. DEPTOS
36	72-MZN	291.91		83.02	374.93	
	71-MZN	291.54		83.02	374.56	
35	72-PH	258.15	29.63		287.78	2
	71-PH	283.57	29.63		313.2	
34	70	335.75	33.24		368.99	2
	69	335.62	37.24		372.86	
33	68	335.75	34.02		369.77	2
	67	335.62	36.46		372.08	
32	66	335.75	35.24		370.99	2
	65	335.62	35.24		370.86	
31	64	335.75	36.46		372.21	2
	63	335.62	34.02		369.64	
30	62	335.75	37.24		372.99	2
	61	335.62	33.24		368.86	
29	60	335.75	37.79		373.54	2
	59	335.62	32.69		368.31	
28	58	335.75	37.45		373.2	2
	57	335.62	33.03		368.65	
27	56	335.75	37.02		372.77	2
	55	335.62	33.46		369.08	
26	54	335.51	36.46		371.97	2
	53	335.38	34.02		369.4	
25	52	335.51	35.72		371.23	2

	51	335.38	34.76		370.14	
24	50	335.51	34.76		370.27	2
	49	335.38	35.72		371.1	
23	48	335.51	34.02		369.53	2
	47	335.38	36.46		371.84	
22	46	335.51	33.46		368.97	2
	45	335.38	37.02		372.4	
21	44	335.51	33.03		368.54	2
	43	335.38	37.45		372.83	
20	42	335.51	32.69		368.2	2
	41	335.38	37.79		373.17	
19	40	335.51	32.94		368.45	2
	39	335.38	37.54		372.92	
18	38	335.51	33.24		368.75	2
	37	335.38	37.24		372.62	
17	36	335.19	33.59		368.78	2
	35	335.05	36.89		371.94	
16	34	335.19	34.02		369.21	2
	33	335.05	36.46		371.51	
15	32	335.19	34.56		369.75	2
	31	335.05	35.92		370.97	
14	30	335.19	35.24		370.43	2
	29	335.05	35.24		370.29	
13	28	335.19	35.92		371.11	2
	27	335.05	34.56		369.61	
12	26	335.19	36.46		371.65	2
	25	335.05	34.02		369.07	
11	24	335.19	36.89		372.08	2
	23	335.05	33.59		368.64	
10	22	335.19	37.24		372.43	2
	21	335.05	33.24		368.29	
9	20	335.19	37.54		372.73	2
	19	335.05	32.94		367.99	
8	18	333.74	42.37		376.11	2
	17	333.6	42.37		375.97	
7	16	336.25	39.86		376.11	2
	15	336.11	39.86		375.97	
6	14	336.25	39.86		376.11	2
	13	336.11	39.86		375.97	
5	12	336.25	39.86		376.11	2

	11	336.11	39.86		375.97	
4	10	336.25	39.86		376.11	2
	9	336.11	39.86		375.97	
3	8	336.25	39.86		376.11	2
	7	336.11	39.86		375.97	
2	6	336.25	39.86		376.11	2
	5	336.11	39.86		375.97	
1	4	336.25	39.86		376.11	2
	3	336.11	39.86		375.97	
S1	2	336.25	39.86	381.88	757.99	2
	1	336.11	39.86	804.23	1,180.20	
Subtotal Torre 2		24,612.52	2,614.24	1,352.15	28,578.91	72

SUBTOTAL	47,431.88	1,838.31		136
CAJONES ESTACIONAMIENTO	8,093.63			544
BODEGAS	2,263.96			215
TOTAL AREAS PRIVATIVAS	57,789.47	1,838.31		

Cuadro de Áreas Comunes		Conjunto
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m2)	SUPERFICIE ABIERTA (m2)
AREAS VERDES DE USO COMUN (AVRUC)		1,634.73
CIRCULACION PEATONAL	4,385.59	407.83
ESCALERAS	1,301.61	65.70
AMENIDADES	4,294.45	0
CIRCULACION VEHICULAR	5,711.57	2,583.98
ESTACIONAMIENTOS VISITA (27 CAJONES)	54.33	283.17
DOBLE ALTURA	226.65	0
CTOS. DE MAQUINAS	948.04	0
CTOS. TECNICOS	1,372.84	0
CTRL. ACC. PEATONAL	38.93	0
CUBO ELEVADORES	32.59	0
CUBO MONTACARGAS	9.62	0
JARDINES		109.37
SUBTOTAL	18,376.22	5,084.78
TOTAL DE AREAS COMUNES	23,351.63	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE DEL LOTE	10,617.16
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	57,789.47
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS ABIERTAS	1,838.31
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	18,376.22
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES ABIERTAS	5,084.78
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS CONSTRUIDAS DEL CONDOMINIO	76,165.69

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 \$1'079,064.963 (Un millón setenta y nueve mil sesenta y cuatro pesos 9632/100 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, 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 de inicio de las obras 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.

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 en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría. Dicha obligación podrá cumplirse en los mismos plazos, por medio de depósito del valor económico de las áreas de donación al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, o a través de la ejecución de obra pública dentro del municipio correspondiente, en el lugar y bajo las especificaciones que determine la Secretaría;”, “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	M2 POR VIVIENDA	VIVIENDAS	TOTAL
MUNICIPAL	15	136	2,040.00 m2
ESTATAL	10	136	1,360.00 m2
TOTAL	25	136	3,400.00 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 LAS 136 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	0.544 DE AULA	\$493,505.979
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	2.176 DE AULA	\$1,850,031.029
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie.	\$2'245,720.00	M2	\$561.43	544.80 M2	\$305,417.920
Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie.	\$5'163,200.00	M2	\$645.40	1,088.00 M2	\$702,195.20
TOTAL					\$3,351,150.128

EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO.	OBLIGACIÓN DE LAS 136 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	34.00 M2	\$489,963.120
TOTAL					\$489,963.120

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 \$219,422.117 (doscientos diecinueve mil cuatrocientos veintidós pesos 117/100 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 \$10'971,105.858 (diez millones novecientos setenta y un mil ciento cinco pesos 858/100 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	8,633.05	1,270.83	\$10'971,105.858	\$219,422.117
TOTAL					\$219,422.117

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 a INTERLOMAS VISTA 18, S. A. de C. V., Banca Mifel, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de Fiduciaria en el Fideicomiso 2365/2017, 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 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, INTERLOMAS VISTA 18, S. A. de C. V., Banca Mifel, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de Fiduciaria en el Fideicomiso 2365/2017, 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 habitacional vertical de tipo residencial denominado "ZERENITI II", para ciento treinta seis áreas privativas, en el predio localizado en Avenida Vista Real número 15-2, manzana III, lote 15-2, Colonia Green House, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; con una superficie de 10,617.16 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 20234683240737326269 de fecha 06/enero/2023, cuyo importe es de **\$1 079,064.963 (Un millón setenta y nueve mil sesenta y cuatro pesos 9632/100 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 salvos 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.

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/019/2022, NC 686/2022.