

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/0109/2023.

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

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

C. Guillermo Gabriel Zermeño Borges, apoderado Legal de “Golan de Activos Inmobiliarios”, S. A. de C. V. Avenida Fuentes de Satélite número 222, Fraccionamiento Iomas Verdes, Tercera sección, Naucalpan, Estado de México.

Teléfono: 5539879389

Correo Electrónico: gabozer@gmail.com

Presente

En atención a su solicitud de fecha diecisiete de enero del dos mil veintitrés, ingresado en la Residencia Local Naucalpan con el número de expediente DRVMZNO/RLN/033/2023, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, denominado “Residencial Jardines”, para ocho (8) áreas privativas, en el predio localizado en Calle de los Ciruelos número 1, lote único, manzana XXVII, colonia Jardines de San Mateo, 1er Sección, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 489.48 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

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, para ocho (8) áreas privativas, denominado “Residencial Jardines”, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que el propietario acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo, mediante instrumento veintidós mil doscientos cincuenta y cuatro (22,254), volumen treientos noventa y tres (393), folio del ciento veintiocho al ciento treinta y tres (128-133), del diecinueve de junio del dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Maestro en Derecho Héctor Joel Huitrón Bravo, Notario número ciento cuarenta y siete de la Ciudad de Tultitlán de Mariano Escobedo, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico 00163632, trámite 495589, del 17/11/2021.
- III. Que presenta contrato de Sociedad Mercantil denominado “Golan de Activos Inmobiliarios”, S.A. de C.V. con escritura cuarenta y cuatro mil ochenta y cinco (44,085), libro mil quinientos treinta y cuatro (1,534), del cuatro de abril del dos mil catorce ante la fe del Licenciado Francisco Talavera Autrique Notario doscientos veintiuno del Distrito Federal, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México; así como Acta de Asamblea instrumento número quince mil ochocientos sesenta y nueve (15,869), volumen doscientos sesenta y uno (261), folio del 25 al 27 ante la fe del Maestro en Derecho Héctor Joel Huitrón Bravo, Notario número ciento cuarenta y siete de la Ciudad de Tultitlán de Mariano Escobedo.

- IV.** Que presenta poder general para actos de administración que otorga Golan de Activos Inmobiliarios S.A. de C.V. a favor del C. Guillermo Gabriel Zermeño Borges mediante escritura diecisiete mil ochocientos veinticinco (17,825), volumen doscientos siete (207) ordinario, del 27 de octubre del 2022 ante la fe del Licenciado Israel Gómez Pedraza Notario Interino de la Notaría Pública número 78 de la Ciudad de Lerma de Villada.
- V.** Que el Representante Legal Ciudadano Guillermo Gabriel Zermeño Borges, se identificó mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1235781270, con vigencia al 2024.
- VI.** Que presenta licencia de uso del suelo número DGDU/LUS/0105/2022, de fecha 02 de mayo del 2022, emitida por el Director de Desarrollo Urbano M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez.

Datos de la autorización	
Categoría:	Habitacional de alta densidad
Clave:	H.100.A
Uso general del suelo:	Habitacional
Normas para el aprovechamiento del predio	
Densidad de construcción (número máximo de viviendas permitidas):	8 viviendas
Intensidad máxima de construcción:	1,449.75 m2
Superficie máxima de desplante de la construcción:	290.30 m2
Porcentaje de área libre:	173.59 m2
Porcentaje de área verde:	25.59 m2
Superficie, circulaciones horizontales, verticales y estacionamiento a cubierto:	368.95 m2
Altura máxima de la edificación:	5 niveles o 16.96 m contados a partir del nivel de banqueta
Altura máxima de la edificación:	5 niveles o 16.93 m contados a partir del nivel de desplante
Norma de estacionamiento dentro del predio:	Deberá contar con 15 cajones de estacionamiento dentro del predio.

- VII.** Que el Arq. Jesús Ricardo Salmon Hernández, Director General de Desarrollo Urbano, del Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió la Autorización de Cambio del Uso del Suelo, con número CUS/040/2014, del 10 de septiembre del 2018.
- VIII.** Que presenta la constancia de alineamiento y número oficial DGDU/LUS/0105/2022, de fecha 02 de mayo del 2022, emitida por el Director de Desarrollo Urbano M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, en la que no le indican restricciones.
- IX.** Que con oficio DCOH/SGF/2431/2020 del 24 de marzo del 2020, el C. Gregorio Ramos Ramírez Director de Control y Operación Hidráulica del Organismo Público descentralizado para la prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Naucalpan, emite la liberación del convenio del dictamen técnico de Factibilidad condicionado del servicio de agua potable y drenaje números CONV/FACT/034/2019 derivado de la factibilidad única de servicios DCOH/SF/FUS/034/2019 del predio que nos ocupa.
- X.** Que la Comisión Federal de Electricidad, emitió oficio: DMN-PLN-NA0033/2022, del 24 de enero del 2022, referente a la liberación para contratar 9 servicios en baja tensión, turnado por el Ing. Marcos René Rodríguez Rodríguez Jefe de la oficina de atención a solicitudes, E.F. Zona de Distribución Naucalpan.
- XI.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, folio real electrónico 00163632, trámite 551896, del 20/12/2022, donde señala que no reporta gravámenes y/o limitantes.
- XII.** Que presentó el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I, 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:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a la empresa Golan de Activos Inmobiliarios S.A. de C.V., el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, denominado "Residencial Jardines", para que en el predio localizado en Calle de los Ciruelos número 1, lote único, manzana XXVII, colonia Jardines de San Mateo, 1er Sección, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio para ocho (8) unidades 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							
ÁREA PRIVATIVA	DEPARTAMENTO		CAJON DE ESTACIONAMIENTO		CAJON DE ESTACIONAMIENTO		TOTAL
	NÚMERO	M2	NÚMERO	M2	NÚMERO	M2	
1	101	129.97	11	9.24	12	12.00	151.21
2	102	142.03	9	12.00	10	12.00	166.03
3	201	129.97	5	12.00	17	9.24	151.21
4	202	142.03	7	12.00	16	9.24	163.27
5	301	129.97	6	12.00	8	12.00	153.97
6	302	142.03	13	9.24	14	12.00	163.27
7	401	129.97	2	9.24	4	12.00	151.21
8	402	142.03	3	9.24	18	9.24	160.51
TOTAL		1,088.00		84.96		87.72	1,260.68

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO		TOTAL
A	ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN (AVRUC)	187.99 M2
B	ÁREA DE USO COMÚN AZOTEA	269.46 M2
C	CIRCULACIÓN PEATONAL HORIZONTAL	17.36 M2
D	ESCALERA	51.65 M2
E	ELEVADOR	26.65 M2
F	VESTÍBULO	50.55 M2
G	ESTACIONAMIENTO DE VISITAS/3 CAJONES: 1, 15 Y 19	30.48 M2
H	CIRCULACIÓN VEHICULAR	44.98 M2
TOTAL DE ÁREAS COMUNES		679.12 M2

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
Superficie del Lote	489.48 m2
Superficie Total de Áreas Privativas	1,260.68 m2
Superficie Total de Áreas Comunes	679.12 m2
Superficie Total del Condominio	1,939.80 m2
Superficie de Construcción	1,449.75 m2

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 \$38,488.00 (treinta y ocho mil cuatrocientos ochenta 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, 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. 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.

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, pagarán al Gobierno del Estado de México, la suma de \$1,917.93 (mil novecientos diecisiete pesos 93/100 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 y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$95,896.54 (noventa y cinco mil ochocientos noventa y seis pesos 54/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta esta dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 44.98 m², más 30.48 m² de estacionamiento de visitas, que dan un total de 75.46 m²; teniendo un costo por m² de urbanización de \$1,270.83 (mil doscientos setenta pesos 83/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%

Obras de urbanización al interior del condominio	M2	75.46 M2	1,270.83	\$95,896.54	\$1,917.93
TOTAL					\$11,683.03

- V.** Con fundamento en el artículo 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán 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. 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 doce 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.

CUARTO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización se otorgará a favor del municipio de Naucalpan, 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.

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 la empresa "Golan de Activos Inmobiliarios" S.A. de C.V., que deberá 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.

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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI, inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la empresa "Golan de Activos Inmobiliarios", S.A. de C.V., deberá 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.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la 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. 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 habitacional vertical de tipo Residencial, denominado "Residencial Jardines", ubicado en la Calle de los Ciruelos número 1, lote único, manzana XXVII, colonia Jardines de San Mateo, 1er Sección, Municipio de Naucalpan de Juárez, 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 DI-2371 de fecha 23-enero-2023 cuyo importe es de \$38,488.00 (treinta y ocho mil cuatrocientos ochenta y ocho 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 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. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/033/2023
PDR/GLR/jhg NC 068/2023