## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

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

22400105060000T/DRVMZNO/1319/2022.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
1º de agosto de 2022

# AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO MEDIO

Francisca Ruíz Espinoza
Avenida Lic. Luis Manuel Rojas número 123,
Colonia Constituyentes de 1917,
Municipio de Huixquilucan, México.
Correo electrónico: asb_2004@hotmail.com
Teléfono: 55-4870-7750
Presente

En atención a su escrito de fecha veintinueve de julio del dos mil veintidós, con el que solventa el oficio preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/336/2022, que le fue notificado el veintiocho de julio del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/OAH/007/2022, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Vertical de Tipo Medio, denominado “Luis Manuel Rojas 123”, para veintiocho (28) áreas privativas, en el predio localizado en Avenida Paseo Huixquilucan actualmente Avenida Lic. Luis Manuel Rojas número 123, lote 8, manzana CCLXXXVI, Colonia Constituyentes de 1917, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; con una superficie de 380.89 m2.

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir el siguiente acuerdo, con fundamento en 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; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado 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 Fracción XIII y XIV, 5.5 Fracción I y III, 5.6, 5.7 , 5.9 Fracción IV ,5.21 Fracción I, 5.38 fracción XI incisos a), b) y c) y XII, 5.49, 5.50 , 5.51, 5.52, 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109 fracción I, III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 130, 131, 132, 133, 134, 160, 161, 162, 163 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones VI y VII, 5, 7, 13 fracciones II, III y XXI, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción X y 18 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente; 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.

**C O N S I D E R A N D O**

Que presentó los siguientes documentos que se describen:

**I.** Que acredita la propiedad mediante Instrumento número quinientos ochenta (580), volumen especial CRESEM diez (10), del seis de abril de mil novecientos noventa y tres, ante la fe de la Licenciada Liliana Castañeda Salinas, Notario Público número diecisiete interino, en funciones del Distrito Judicial de Toluca, Estado de México; inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante partida 603, del volumen 1,154, Libro Primero, Sección Primera, del doce de mayo de mil novecientos noventa y tres.

**II.** Que la propietaria Francisca Ruíz Espinoza, se identificó con credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1518898237, con vigencia al 2026 y representante Ricardo Sánchez Bazán, se identificó con credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2004276030, con vigencia al 2029.

**III.** Que presenta recibos de la Comisión Federal de Electricidad, Suministrador de Servicios básicos, del predio que nos compete de Avenida Luis Manuel Rojas 123, con los siguientes número de servicios, todos del 10 de abril del 2022, todos del mismo domicilio:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 140200900452 | 14018001166 | 140181001174 | 140181001158 | 140181001191 |
| 140181001212 | 140181001221 | 140181001239 | 140181001310 | 14081001328 |
| 140181001247 | 140181001336 | 140181001255 | 140181001344 | 140181001263 |
| 140181001417 | 140181001271 | 140181001352 | 140181001425 | 140181001395 |
| 140181001433 | 140181001441 | 140181001409 | 140181001379 | 140181001450 |
| 140181001565 | 140181001506 | 140181001514 | 140181001522 | |

**IV.** Que presenta recibos de pago del Sistema Aguas de Huixquilucan de los 28 departamentos como sigue: 88074, INT-1, 88037; INT-2, 88038; INT-3, 88039; INT-4, 88040; INT-5, 88041; INT-6, 88042; INT-7, 88043; INT-8 88044; INT-9, 88045; INT-10, 88046; INT-11, 88047; INT-12, 88048; INT-13, 88049; INT-14, 88050; INT-15, 88051; INT-16, 88052; INT-17, 88053; INT-18, 88054; INT-19, 88055; INT-20, 88056; INT-21, 88057; INT-22, 88058; INT-23, 88059; INT-24, 88060; INT-25, 88061; INT-26, 88062; INT-27, 88063; E INT-28, 88064, todos del 22 de junio de 2022.

**V.** Que presenta cambio de uso del suelo acuerdo 0011/01/20, del 28 de febrero de 2020, emitido por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del H. Ayuntamiento Constitucional de Huixquilucan.

**VI.** Licencia de uso del suelo DGDUS/095/LUS/0097/2022, expedida el 17 de mayo del 2022, emitida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Sustentable, del H. Ayuntamiento de Huixquilucan, donde señala:

| | |
|---|---|
| Plan Municipal de Desarrollo Urbano de: | Huixquilucan |
| Zona: | Habitacional plurifamiliar |
| Clave: | HP |
| Uso del suelo que se autoriza: | 28 (veintiocho) viviendas |
| Coeficiente de ocupación del suelo. Superficie total construida en el desplante (máx): | 95% de la superficie del predio: 361.85 m2 |
| Área libre. Superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante (min): | 5% de la superficie del predio: 19.04 m2 |
| Coeficiente de utilización del suelo. (Intensidad de construcción. Número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio): | 3,963.81 m2 |
| Altura máxima: | 12 niveles o 30.35 metros a partir del nivel de desplante |
| Requerimiento de estacionamiento: | 29 (veintinueve) cajones de estacionamiento |

**VII.** Constancia de alineamiento y número oficial DGDUS/095/CAYNO/0149/2022, expedida el 17 de mayo del 2022, emitida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Sustentable, del H. Ayuntamiento de Huixquilucan, en la que no señala restricciones de construcción.

**VIII.** Que presenta Licencia Municipal de Construcción de Obra Nueva número DGDUS/SGU/JDL/095/01/149/2021, del 28 de mayo de 2021, expedida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Sustentable, del H. Ayuntamiento de Huixquilucan.

**IX.** Que presenta Constancia de terminación de obra número DGDUS/SGU/ JDL/095/B/232/2021, del 16 de agosto del 2021, para 28 viviendas, expedida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Sustentable, del H. Ayuntamiento de Huixquilucan.

**X.** 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 00141293, trámite 523164, de fecha 18 de mayo del 2022; el cual reporta una póliza expedida por la Afianzadora Monterrey a favor de Distribuidora y Constructora Muñoz, S. A. de C. V., siendo el garante u obligado solidario la señora Francisca Ruíz Espinoza y el señor José Antonio Muñoz Godínez.

**XI.** Que presenta anuencia de Distribuidora y Constructora Muñoz, S. A. de C. V., para la autorización de condominio, identificación de José Antonio Muñoz Ruíz, pasaporte emitido por los Estados Unidos Mexicanos

número G27439115, con fecha de caducidad al 15 de noviembre de 2023 y poder notarial para pleitos y cobranzas, actos de administración, y actos de dominio, escritura número sesenta y seis mil setecientos cuarenta y cuatro (66744), volumen mil seiscientos noventa y cuatro ordinario (1,664 ordinario), folio ciento cuarenta y siete guion ciento cincuenta (147-150), del once de octubre de dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado Juan Carlos Villicaña Soto, Notario Público número ochenta y cinco de Huixquilucan, Estado de México.

**XII.** Que presenta planos detallados de un sistema de captación e infiltración de aguas pluviales al manto freático mediante un pozo de absorción, garantizando con este sistema lo estipulado en el artículo 109, fracción X, inciso B); complementando el área libre del 5% de área libre autorizado en licencia de uso del suelo emitida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Sustentable, del H. Ayuntamiento de Huixquilucan.

Que de los documentos presentados y descritos con antelación, éstos han sido revisados minuciosamente, todos y cada uno de los detallados, por lo que esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I, II y III, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 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 a **Francisca Ruíz Espinoza,** el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Medio, denominado "**Luis Manuel Rojas 123**", para que en el predio con superficie de 380.89 m2 (trescientos ochenta punto ochenta y nueve metros cuadrados), ubicado en la Avenida Paseo Huixquilucan actualmente Avenida Lic. Luis Manuel Rojas número 123, lote 8, manzana CCLXXXVI, Colonia Constituyentes de 1917, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; lleve a cabo el desarrollo del condominio con veintiocho (28) 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** | **Superficie Construida M2** | **Balcón M2** | **Total M2** | **Nivel** | **Viviendas** |
| 101 | 71.01 | 4.08 | 75.09 | Nivel 1 | 1 |
| 102 | 71.92 | 3.61 | 75.53 | Nivel 1 | 1 |
| 103 | 84.98 | 3.90 | 88.88 | Nivel 1 | 1 |
| 104 | 82.59 | 4.28 | 86.87 | Nivel 1 | 1 |
| 201 | 71.01 | 4.08 | 75.09 | Nivel 2 | 1 |
| 202 | 71.92 | 3.61 | 75.53 | Nivel 2 | 1 |
| 203 | 84.98 | 3.90 | 88.88 | Nivel 2 | 1 |
| 204 | 82.59 | 4.28 | 86.87 | Nivel 2 | 1 |
| 301 | 71.01 | 4.08 | 75.09 | Nivel 3 | 1 |
| 302 | 71.92 | 3.61 | 75.53 | Nivel 3 | 1 |
| 303 | 84.98 | 3.90 | 88.88 | Nivel 3 | 1 |
| 304 | 82.59 | 4.28 | 86.87 | Nivel 3 | 1 |
| 401 | 71.01 | 4.08 | 75.09 | Nivel 4 | 1 |
| 402 | 71.92 | 3.61 | 75.53 | Nivel 4 | 1 |
| 403 | 84.98 | 3.90 | 88.88 | Nivel 4 | 1 |
| 404 | 82.59 | 4.28 | 86.87 | Nivel 4 | 1 |
| 501 | 71.01 | 4.08 | 75.09 | Nivel 5 | 1 |
| 502 | 71.92 | 3.61 | 75.53 | Nivel 5 | 1 |
| 503 | 84.98 | 3.90 | 88.88 | Nivel 5 | 1 |
| 504 | 82.59 | 4.28 | 86.87 | Nivel 5 | 1 |
| 601 | 71.01 | 4.08 | 75.09 | Nivel 6 | 1 |
| 602 | 71.92 | 3.61 | 75.53 | Nivel 6 | 1 |
| 603 | 84.98 | 3.90 | 88.88 | Nivel 6 | 1 |
| 604 | 82.59 | 4.28 | 86.87 | Nivel 6 | 1 |
| **701** | 71.01 | 4.08 | 75.09 | Nivel 7 | **1** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **702** | 71.92 | 3.61 | 75.53 | Nivel 7 | **1** |
| 703 | 84.98 | 3.90 | 88.88 | Nivel 7 | 1 |
| **704** | 82.59 | 4.28 | 86.87 | Nivel 7 | **1** |
| **Total** | **2,173.50** | **111.09** | **2,284.59** | *** | **28** |

| CUADRO DE ÁREAS COMUNES | | | |
|---|---|---|---|
| **CONCEPTO** | **CONSTRUCCIÓN (m2)** | **ÁREA LIBRE (m2)** | **TOTAL (m2)** |
| A.V.R.U.C. | 0.00 | 19.04 | 19.04 |
| Bodegas | 69.38 | 0.00 | 69.38 |
| Elevador | 5.29 | 0.00 | 5.29 |
| Vestíbulo | 165.89 | 0.00 | 165.89 |
| Escaleras | 46.75 | 0.00 | 46.75 |
| Acceso peatonal | 0.00 | 6.25 | 6.25 |
| Caseta de vigilancia | 5.60 | 0.00 | 5.60 |
| Cuarto de basura | 3.76 | 0.00 | 3.76 |
| Circulación vehicular | 589.55 | 0.00 | 589.55 |
| Estacionamiento de visitas | 10.08 | 0.00 | 10.08 |
| Cuartos de máquinas | 9.40 | 0.00 | 9.40 |
| A.R.U.C. | 84.92 | 153.87 | 238.79 |
| Gimnasio | 78.89 | 0.00 | 78.89 |
| Total | 1,069.51 | 179.16 | 1,248.67 |

| CUADRO DE ÁREAS GENERALES | |
|---|---|
| **CONCEPTO** | **CANTIDAD** |
| Superficie del lote | 380.89 m2 |
| Superficie total de áreas privativas construidas | 2,284.59 m2 |
| Superficie total de cajones de estacionamiento privativos | 311.04 m2 |
| Superficie total de áreas comunes construidas | 1,069.51 m2 |
| Superficie total de áreas comunes libres | 179.16 m2 |
| Superficie total construida del condominio | 3,665.14 m2 |
| Total de cajones privativos | 28 |
| Total de cajones de visitas | 1 |
| Total de áreas privativas | 28 |

**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 $40,412.40 (cuarenta mil cuatrocientos doce pesos 40/100 m. n.), por el concepto de autorización de veintiocho (28) unidades privativas, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. 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, el Titular deberá realizar la publicación de la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, dentro de los **treinta días hábiles** siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

**III.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberán protocolizar ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano, el haber realizado dicha inscripción dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”. De lo cual deberá dar prueba de ello a esta Secretaría dentro del mismo término.

**IV. OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto y 5.38, fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar las siguientes obras de infraestructura y urbanización al interior del condominio, se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población, así como las siguientes obras de urbanización al interior del condominio;

A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
C) Red de distribución de energía eléctrica;
D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
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, y
I) Señalamiento vial.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, 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 $15,178.19 (quince mil ciento setenta y ocho pesos 19/100 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 $758,909.71 (setecientos cincuenta y ocho mil novecientos nueve pesos 71/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a estacionamiento de visitas 10.08 m2 y circulación vehicular de 589.55 m2 dando un total de 599.63 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de $1,265.63 (mil doscientos sesenta y cinco pesos 63/100 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 | 599.63 | 1,265.63 | $758,909.71 | $15,178.19 |
| | | | | TOTAL | **$15,178.19** |

**V.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

**VI.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a 2.20 metros de altura y/o con la propia edificación.

**VII.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso 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”.

**VIII.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.

**IX.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.

**X.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.

**XI.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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, 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.

**XII.** De conformidad con el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar la autorización de enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

**TERCERO.** Con fundamento en el artículo 117, fracción V, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, 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.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P) y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio por un período de dos años contados a partir de la fecha del acta entrega – recepción, según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras, al momento de su entrega recepción, presentando constancia en esta Secretaría en un período de treinta días contados a partir del acta entrega-recepción de las mismas.

**QUINTO.** 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 adquiriente, de acuerdo con lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII 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.** La ciudadana **Francisca Ruíz Espinoza,** 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 cualquier otra disposición jurídica aplicable.

**NOVENO.** El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular o a su representada 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.** Previo al aprovechamiento de los lotes o áreas privativas, 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 y su reglamentación.

**DÉCIMO PRIMERO.** El presente acuerdo de autorización del condominio habitacional vertical tipo medio, denominado "**Luis Manuel Rojas 123**", ubicado en la Avenida Paseo Huixquilucan actualmente Avenida Lic. Luis Manuel Rojas número 123, lote 8, manzana CCLXXXVI, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 fracción I y 31 fracciones I, II y 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, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

**DÉCIMO SEGUNDO**. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20224678860835620216 de fecha 12/08/2022, cuyo importe es de $40,412.40 (cuarenta mil cuatrocientos doce pesos 40/100 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.

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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvos 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**
**Yolanda Pérez Suárez**
**Dictaminadora.- 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/OAH/007/2022.
PDR/GLR/yps