

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1118/2023.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
24 de mayo del 2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL

Ciudadana María Eugenia Rodríguez Salazar
Avenida Paseo de la Herradura número 60,
Fraccionamiento La Herradura, Primera Sección,
Municipio de Huixquilucan, México.
Correo electrónico: maru-12rs@hotmail.com
Teléfono: 55-1153-8353

En atención a su escrito de fecha diecinueve de mayo del dos mil veintitrés, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/0206/2023, que le fue notificado el dieciocho de mayo del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/058/2023, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, denominado "Paseo de la Herradura 60", para seis (6) áreas privativas, en el predio localizado en la Avenida Paseo de la Herradura número 60, lote 32, manzana I, Fraccionamiento La Herradura, Primera Sección, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 349.38 m².

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3 fracción XIII, XIV, XV y XVI, 5.5 fracción 1 y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 1º de septiembre del 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

Que presentó los siguientes documentos que se describen:

1. Formato de solicitud requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la Avenida Paseo de la Herradura número 60, manzana I, lote 32, Fraccionamiento La Herradura, Primera Sección, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 349.38 m²; para seis áreas privativas, solicitando el trámite de Condominio Vertical.
2. Escritura del contrato de compraventa número sesenta y cinco mil doscientos noventa y cuatro (65,294), libro dos mil setenta (2,070), del diecinueve de septiembre del dos mil dieciséis, ante la fe del Licenciado José Manuel Gómez del Campo López, en el protocolo de la Notaría número ciento treinta y seis de la Ciudad de México, de la que es Titular y en el que también actúa como Asociado el Licenciado Adrián Rogelio Iturbide Galindo, Notario Ciento treinta y nueve de la misma ciudad; inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00091828, trámite 310936, del 04 de abril del 2017.
3. Identificación de la propietaria María Eugenia Rodríguez Salazar, mediante credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2422028848, con vigencia al 2033.

4. Que presenta Factibilidad de servicios de agua potable y drenaje, del 22 de marzo del 2023, oficio OPD/DG/DO/FACT/014/2023, para el predio que nos compete, con uso habitacional residencial, para 6 viviendas en condominio vertical, emitido 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, México. “Sistema Aguas de Huixquilucan”.
5. Que presenta Presupuesto de cargos por obra(s) específica(s) y de ampliación, oficio 0259/2023, solicitud 00000267/2023, del 24 de marzo del 2023, emitido por la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Centro, Zona Polanco, oficio de presupuesto de cargos por obra(s) específicas(s) y de ampliación; Notificación de Contratación del 30 de marzo del presente año, emitido por la misma Dependencia y Oficina, en la que informan que no existe inconveniente técnico y administrativo para continuar con el proceso de contratación, conexión y/o regularización del servicio en el suministro de energía; y solicitudes 00000267/2023, 00000269/2023, para las seis unidades privativas.
6. Que presenta cambio de uso de suelo acuerdo 0028/02/20, del 18 de agosto de 2020; en la que se autoriza el cambio de uso del suelo para desarrollar un proyecto para seis viviendas, cuatro niveles desde nivel de desplante, un área libre del 11% y un total de construcción de 923.67 m², con seis cajones de estacionamiento, emitido por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento de Huixquilucan.
7. Que presenta Licencia de uso del suelo DGDUS/095/LUS/0090/2023, del 24 de abril de 2023, emitida por Mario Vázquez Ramos, Director de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento Constitucional de Huixquilucan, Estado de México; con la siguiente normatividad:

Zona:	Fraccionamiento habitacional – La Herradura 1era Sección.
Clave:	HP
Uso de suelo que se autoriza:	Habitacional plurifamiliar
Densidad. Número máximo de viviendas que se permiten construir:	6 (seis) viviendas
Coefficiente de ocupación del suelo. Superficie total construida en el desplante máximo:	89% de la superficie del predio = 310.95 m ²
Área libre. Superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante mínimo:	11% de la superficie del predio = 38.43 m ²
Coefficiente de utilización del suelo. Intensidad de construcción. Número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio:	923.67 m ²
Altura máxima:	4 niveles a partir del nivel de desplante
Requerimiento de estacionamiento:	06 (seis) cajones de estacionamiento

8. Constancia de Alineamiento y Número suelo DGDUS/095/CAYNO/0090/2023, del 14 de abril de 2023, emitida por Mario Vázquez Ramos, Director de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento Constitucional de Huixquilucan, Estado de México; en la que no señala restricción de construcción.
9. 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 00091828, trámite 559879, de fecha 10 de marzo del 2023, en la que reporta constitución de régimen de propiedad en condominio.
10. 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.
11. Que presenta Licencia Municipal de Construcción número DGDUS/SGU/JDL /095/01/361/2021, del 05 de noviembre del 2021, emitido Mario Vázquez Ramos, Director de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento Constitucional de Huixquilucan, Estado de México; para seis viviendas.
12. Que presenta Constancia de Terminación de Obra número DGDUS/SGU/JDL/ 095/B/458/2021, del 17 de diciembre del 2021, emitido por Mario Vázquez Ramos, Director de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento Constitucional de Huixquilucan, Estado de México.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 13 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la ciudadana **María Eugenia Rodríguez Salazar**, el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, denominado "Paseo de la Herradura 60", para que en el predio con superficie de 349.38 m² (trescientos cuarenta y nueve punto treinta y ocho metros cuadrados), ubicado en la Avenida Paseo de la Herradura número 60, lote 32, manzana I, Fraccionamiento La Herradura, Primera Sección, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; lleve a cabo el desarrollo del condominio con seis (6) unidades privativas, conforme al plano anexo, 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 m ²	Terraza cubierta m ²	Terraza descubierta m ²	Total M ²	Nivel	Viviendas
1	144.14	8.38	0.00	152.52	Nivel sótano	1
2	137.35	11.49	0.00	148.84	Nivel P. B.	1
3	146.45	8.38	0.00	154.83	Nivel 1	1
4	105.31	0.00	0.00	105.31	Nivel 1	1
5	105.25	0.00	9.40	114.65	Nivel 2	1
6	95.41	4.41	8.40	108.22	Nivel 2	1
Total	733.91	32.66	17.80	784.37	---	6

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
Concepto	Construcción m ²	Libre m ²	Total m ²
Escaleras	38.41	0.00	38.41
Vestíbulos	23.69	0.00	23.69
Pasillos	14.91	0.00	14.91
A.R.U.C.	0.00	16.84	16.84
A.V.R.U.C.	0.00	60.18	60.18
Total	77.01	77.02	154.03

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
Superficie del lote	349.8 M²
Superficie total de áreas privativas construidas	766.57 M²
Superficie total de áreas privativas libres	17.80 M²
Superficie total de cajones de estacionamiento privativos	80.09 M²
Superficie total de áreas comunes construidas	77.01 M²
Superficie total de áreas comunes libres	77.02 M²
Superficie total construida del condominio	923.67 M²
Total de cajones privativos	6
Total de áreas privativas	6

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere la titular:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de **\$31,122.00 (Treinta y un mil ciento veintidós pesos 00/100 m. n.)**, por el concepto de autorización de seis viviendas (áreas 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, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.
- V. 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 dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
- VI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la ciudadana María Eugenia Rodríguez Salazar, que 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.
- VII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, señalamiento que 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.
- VIII. 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 se podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- IX. 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;

TERCERO. De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los condominios que impliquen el desarrollo de menos de 30 viviendas no estarán afectos a la obligación de ejecutar obras ni de donar áreas para equipamiento urbano.

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, referente a las obras de urbanización al interior del condominio y toda vez que se evaluaron las condiciones técnicas del proyecto presentado, se determinó que no se cuenta con elementos cuantificables que sean objeto de lo estipulado en el presente artículo.

Sin embargo, no se exime al desarrollador, de la realización de las obras de infraestructura al interior del condominio, para su correcto funcionamiento, de conformidad a lo autorizado en sus respectivas factibilidades, licencias de construcción y demás autorizaciones que correspondan, así como de las garantías o vicios ocultos que pudiesen generarse en el condominio, dentro del tiempo estipulado en la ley.

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 adquirente, 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 María Eugenia Rodríguez Salazar, 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. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la ciudadana María Eugenia Rodríguez Salazar, no podrán llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones; y 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 PRIMERO. 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 SEGUNDO. El presente acuerdo de autorización del condominio habitacional vertical de tipo residencial, denominado "Paseo de la Herradura 60", ubicado en la Avenida Paseo de la Herradura número 60, lote 32, manzana I, Fraccionamiento La Herradura, Primera Sección, 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, 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 20234695080639071233, de fecha 22/junio/2023, cuyo importe es de **\$31,122.00 (Treinta y un mil ciento veintidós pesos 00/100 m. n.)**, expedido por la Tesorería Municipal de Huixquilucan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

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.

Atentamente

Arquitecto. Pedro Dávila Realzola.
Director Regional Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.

Elaboró

Yolanda Pérez Suárez
Técnica.- 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/058/2023 y NC 362/2023,
PDR/GLR/yps