

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/0464/2023.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
28 de febrero del 2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO DÚPLEX DE TIPO RESIDENCIAL ALTO

Assertivo Construcciones, Sociedad
Anónima de Capital Variable

Calle Fuente de Baco número 23,
Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco,
Municipio de Naucalpan de Juárez, México.
Correo electrónico: dlml.terra.consultores@gmail.com
Teléfono: 55-6138-4811

En atención a su escrito de fecha veintitrés de febrero del dos mil veintitrés, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/0076/2022, que le fue notificado el veinte de febrero del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/096/2022, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Dúplex de Tipo Residencial alto, denominado "Fuente de Baco 23", para dos (2) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle Fuente de Baco número 23, lote 11, manzana XXIII, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 467.00 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:

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Habitacional Dúplex de Tipo Residencial alto, para dos (2) áreas privativas, 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 la propietaria acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo, mediante instrumento número cincuenta y seis mil doscientos doce (56,212), libro mil seiscientos veintiuno (1,621), del veinte de mayo de dos mil dieciséis, pasada ante la fe de Uriel Oliva Sánchez, titular de la Notaría número doscientos quince, de la Ciudad de México; contrato de compraventa inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico 108813, del veinticinco de octubre del dos mil dieciséis, a nombre de la empresa Assertivo Construcciones, Sociedad Anónima de Capital Variable.
- III. Instrumento de la Constitución de Assertivo Construcciones, Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante instrumento cincuenta y seis mil ciento setenta (56,170), libro mil seiscientos diecinueve (1,619), del dieciocho de mayo del dos mil dieciséis, ante la fe de Uriel Oliva Sánchez, titular de la Notaría número doscientos quince, de la Ciudad de México; inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, en el folio mercantil electrónico número de control interno N-2016014689, del veintitrés de agosto del dos mil dieciséis.
- IV. Que las representantes legal se identifica mediante:
- credencial para votar con fotografía de Frida Dayan Cherem, representante legal, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2251636599, con vigencia hasta el 2032, y
 - credencial para votar con fotografía de Teresa Nahmad Rozillio, representante legal, emitida por el Instituto Federal Electoral número IDMEX1087312101, con vigencia hasta el 2023.
- V. Que presenta estados de cuenta números 00025402-00, 00025402-01 y 00025402-02, números de medidores MMR-7193940, D19-299055 y D19-299057, todos del bimestre 2022/5, emitidos por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan (OAPAS).
- VI. Estados de cuenta emitidos con la Comisión Federal de Electricidad (CFE), del 12 de octubre del 2022, números de servicio 300190700694, 300190701259 y 300190701283 del predio que nos compete.
- VII. Que presenta licencia de uso del suelo número DGDU/LUS/2533/2022, del 15 de septiembre del 2022, emitida por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez, con la siguiente normatividad

Uso específico del suelo:	Habitacional plurifamiliar
Densidad de construcción (Número máximo de viviendas permitidas):	Dos viviendas
Intensidad máxima de uso o utilización del suelo (Superficie máxima de construcción)	1,085.11 m2
Superficie máxima de desplante de la construcción:	----- m2
Porcentaje de área libre:	140.10 m2
Porcentaje de área verde:	----- m2
Altura máxima de la edificación:	Tres niveles o nueve metros contados a partir del nivel de desplante
Norma de subdivisión:	Lote mínimo: ----- m2
	Frente mínimo: ----- metros
Norma de estacionamiento dentro del predio:	Deberá contar con siete cajones de estacionamiento.

ANTECEDENTE

Licencia de uso del suelo número DUS-LUS/0046/2017, de fecha 13 de junio de 2017, emitida por la Ing. Arq. Nina Hermosillo Miranda, entonces Directora General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez, Estado de México, donde se autoriza el uso de suelo para dos viviendas, en una superficie máxima de uso o utilización de 1,085.11 m² y debiendo contar con siete cajones de estacionamiento.

- VIII.** Que presenta Constancia de alineamiento y número oficial DGDU/LUS /2533/2022, del 15 de septiembre del 2022, emitida por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez; en la que no indica restricciones de construcción federal, estatal y municipal.
- IX.** 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 00108813, trámite 550335, del 29 de noviembre de 2022, donde señala que no reporta gravámenes y/o limitantes.
- X.** 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 Nororiente, 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 empresa Assertivo Construcciones, Sociedad Anónima de Capital Variable, el Condominio Habitacional Dúplex de Tipo Residencial alto, denominado "Fuente de Baco 23", para que en el predio con superficie de 467.00 m² (cuatrocientos sesenta y siete metros cuadrados), ubicado en la Calle Fuente de Baco número 23, lote 11, manzana XXIII, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; lleve a cabo el desarrollo del condominio con dos (2) 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	Construcción m ²	Jardín o Patio m ²	Total m ²	Nivel	Viviendas
1	379.56	124.37	503.93	Planta baja y nivel 1	1
2	532.43	5.59	538.02	Nivel 1 y nivel 2	1
Total	911.99	129.96	1,041.95	----	2

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
Concepto	Construcción m ²	Libre m ²	Total m ²
A.V.R.U.C.	0.00	29.73	29.73
Escaleras	54.53	0.00	54.53
Vestíbulo	15.84	0.00	15.84
A.R.U.C.	47.56	280.52	328.08
Acceso peatonal	6.82	0.00	6.82
Tinacos	0.00	17.99	17.99
Total	124.75	328.24	452.99

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN m2
Superficie del lote	467.00
Superficie total de áreas privativas construidas	911.99
Superficie total de áreas privativas libres	129.96
Superficie total de cajones de estacionamiento privativos construidos	64.68
Superficie total de áreas comunes construidas	124.75
Superficie total de áreas comunes libres	328.24
Superficie total construida del condominio	1,101.42
Total de cajones privativos	7
Total de áreas privativas	2

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

1. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de **\$17,108.80 (diecisiete mil ciento ocho pesos 80/100 m. n.)**, por el concepto de autorización de 2 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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, infraestructura y en su caso equipamiento urbano, que establezcan los acuerdos de autorización del condominio e iniciarlas en un plaza de **nueve meses** contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno";
7. 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 empresa Assertivo Construcciones

Sociedad Anónima de Capital Variable, 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.

8. 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.
9. 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.
10. 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;
11. De conformidad con el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar la autorización de inicio de obras, la enajenación, 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", con los requisitos que se solicitan en dicho apartado.

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.

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 empresa Assertivo Construcciones, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de sus representantes legales Frida Dayan Cherem y Teresa Nahmad Rosillio, 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 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, empresa Assertivo Construcciones, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de sus representantes legales Frida Dayan Cherem y Teresa Nahmad Rosillio, 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 dúplex de tipo residencial alto, denominado "Fuente de Baco 23", ubicado en la Calle Fuente de Baco número 23, lote 11, manzana XXIII, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, 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 B-84673, de fecha 24-marzo-2023, cuyo importe es de **\$17,108.80 (diecisiete mil ciento ocho pesos 80/100 m. n.)**, expedido por la Tesorería Municipal de Naucalpan de Juárez, 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 salvo 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

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/096/2022 y NC 161/2023,
PDR/GLR/yps