

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "BANCO REGIONAL DE MONTERREY" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO NÚMERO 851-01618, EL CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO, DENOMINADO "UPTOWN INTERLOMAS", UBICADO EN LA AVENIDA JESÚS DEL MONTE NÚMERO 163, LOTE 53, MANZANA LXXX, COLONIA JESÚS DEL MONTE, ANTERIORMENTE CONOCIDO COMO FRACCIÓN "JS", QUE SE SEGREGA DEL RANCHO JESÚS DEL MONTE, EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de México, Zona Nororiente.

22400105060000T/DRVMZNO/2366/2023.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
05 de octubre del 2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO

"Banco Regional de Monterrey" Sociedad Anónima,
Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero
Fideicomiso número 851-01618, a través de su representante
Legal Raymond Daniel Haiat Zayat

Calle Jesús del Monte número 163,
Colonia Jesús del Monte
Municipio de Huixquilucan, México.
Correo electrónico: abs_2004@hotmail.com
Teléfono: 55-4870-7750

En atención a su escrito de fecha veintinueve de septiembre del dos mil veintitrés, con el que solventa el preventivo número 22400105060000T/DRVMZNO/1608/2023, que le fue notificado el veintisiete de septiembre del dos mil veintitrés, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/076/2023, para obtener la autorización de un Condominio Vertical de Tipo Residencial Alto, denominado "UPTOWN INTERLOMAS", para cien (100) áreas privativas, en el predio localizado en la Avenida Jesús del Monte número 163, lote 53, manzana LXXX, Colonia Jesús del Monte, anteriormente conocido como fracción "JS" que se segrega del Rancho Jesús del Monte, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 2,800.00 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, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 130, 131, 132, 133 y 134 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" y 224022011 "Residencia Local Naucalpan y;

RESULTANDO

Que su solicitud con número de expediente DRVMZNO/RLN/076/2023, la acompaña de los siguientes documentos:

1. Formato de solicitud requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la Avenida Jesús de Monte número 163, Fracción "JS", del Rancho Jesús del Monte, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 2,800.00 m²; para cien áreas privativas.

2. Aviso de privacidad integral para autorización de trámites, firmada por el representante legal.
3. Escritura de contrato de Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario de Administración No Empresarial número 851-01618, número cincuenta y seis mil ciento veintidós (56,122), libro mil seiscientos seis (1,606), del primero de junio del dos mil dieciocho, ante la fe de Maximino García Cueto, Titular de la Notaría número catorce, de la Ciudad de México, Distrito Federal; debidamente inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico 00013264, trámite 380578, del 31 de octubre de 2018, que contiene el poder notarial.
4. Escritura pública número mil ochocientos setenta y uno (1,871), volumen nueve romano (IX), del catorce de febrero de mil novecientos noventa y cuatro, ante la fe del Licenciado Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaría Pública ciento veintidós; en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, en la que hace constar la constitución de Banca Múltiple que se denomina “Banco Regional de Monterrey”, Sociedad Anónima; Registrado bajo el número 799, folio 239, volumen 412, Libro No. 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio del 3 de mayo de 1994.
5. Acta constitutiva número ciento cuarenta y siete mil cuatrocientos dieciocho (147,418), libro cinco mil setenta y siete (5,077), del veintidós de marzo del dos mil diecisiete, ante la fe del Licenciado Armando Zacarías Ostos Zepeda, titular de la Notaría veinte, de la Ciudad de México; de la empresa “UPTOWN INTERLOMAS”, S. A. de C. V.
6. Asamblea General Extraordinaria de Accionistas escritura pública dos mil ciento uno (2,101), libro cuarenta y nueve (49), del seis de diciembre del 2004, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de la institución Banco Regional de Monterrey, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León folio: 44348, ID: 9, Acto: M2, Descripción: Asamblea Extraordinaria; fecha de registro 06-01-2005; Registro 1.
7. Poder Especial para Actos de Administración, que otorga “Banco Regional de Monterrey”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario, en el fideicomiso identificado con el número 851-01618, a favor de Raymond Daniel Haiat Zayat, entre otros; mediante escritura cincuenta y seis mil doscientos sesenta y cinco (56,265), libro mil seiscientos doce (1,612), del 12 de julio del dos mil dieciocho, ante la fe de Maximino García Cueto, Titular de la Notaría catorce, en la Ciudad de México, Distrito Federal.
8. Identificación del representante legal:
 - Raymond Daniel Haiat Zayat, que presenta credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2147440361, con vigencia al 2030.
9. Que presenta Ratificación de Factibilidad Única de Servicios OPD/DG/SOMAP /FACT/030/2021, del 14 de octubre del 2021, para cien viviendas, del predio ubicado en Avenida Jesús del Monte número 163, lote 53, manzana LXXX, Colonia Jesús del Monte, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, de la fracción conocida como “JS”, autorizado por Sixto Nava García, Subdirector de Operación y Mantenimiento del Sistema de Agua Potable 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”, de la factibilidad de los servicios de suministro de agua potable, drenaje y alcantarillado, contenida en el oficio OPD/DG/SOMAP/FACT/045/2019, del 13 de diciembre de 2019.
10. Que presenta oficio presupuesto de cargos por obra(s) específica(s) y de ampliación, oficio número 1299/2022, solicitud 00000822/2022, de fecha 09 de julio de 2022, para el predio que nos compete, emitido por la División Valle de México Centro, Zona Polanco, en la que presenta los pagos del convenio 2854, referencia 81273201040851584228 por \$505,096.72 y convenio 2854, referencia 81273211015451583204 por \$240,643.11, de la Comisión Federal de Electricidad.
11. Que presenta oficio OPD/DG/DO/FACT/027/2023, del 12 de julio de 2023, Ratificación de Factibilidad de servicios de agua potable y drenaje, expedida por el Lic. José María Lorenzo Rodríguez, 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”

12. Que presenta Licencia de uso del suelo DGDUS/095/LUS/0044/2023, del 22 de febrero de 2023, emitida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Municipio de Huixquilucan, Estado de México; con la siguiente normatividad:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Huixquilucan
Zona:	Habitacional plurifamiliar vertical de muy alta densidad.
Clave:	HP1500
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional plurifamiliar
Densidad. Número máximo de viviendas que se permiten construir:	100 (cien) viviendas
Coeficiente de ocupación del suelo. Superficie total construida en el desplante:	Máximo 65% de la superficie del predio = 1,820.00 m ²
Área libre. Superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante:	Mínimo 35% de la superficie del predio = 980.00 m ²
Coeficiente de utilización del suelo. Intensidad de Construcción. Número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio:	35,400.00 m ²
Altura máxima:	27 niveles a partir del nivel de desplante
Requerimiento de estacionamiento:	200 (doscientos) cajones de estacionamiento

13. Que presenta cambio de uso de suelo acuerdo 0006/01/18, del 12 de marzo del 2018, con la misma normatividad señalada en la Licencia de uso del suelo, autorizada por Mario Vázquez Ramos, Director general de Desarrollo Urbano Sustentable, del Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
14. Constancia de Alineamiento y Número suelo DGDUS/095/CAYNO/0094/2023, del 09 de marzo de 2023, emitida por Mario Vázquez Ramos, Director general de Desarrollo Urbano Sustentable, del Municipio de Huixquilucan, Estado de México.; en la que no señala restricción de construcción.
15. 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 00013264, trámite 568364, de fecha 05 de junio del 2023, en la que existe un acto: Fideicomiso de Administración o garantía, en la que consta la constitución del Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario de Administración No Empresarial número 851-01618, que celebran las empresas como Fiduciario "A" Inmobiliaria Erya, S. A. de C. V., Fideicomitente y Fideicomisario "B" "UPTOWN INTERLOMAS, S. A. de C. V. y como tercera parte Fideicomitente y Fideicomisario "C" "AVKDD – IQONO Desarrolladora – V", S. A. de C. V.; y señala un acto de hipoteca por apertura de crédito simple, cuenta corriente otorgado a "Banca Mifel", S. A., I.B.M. Grupo Financiero Mifel, como "El Banco", debidamente representado por una segunda parte la Sociedad Denominada "UPTOWN INTERLOMAS", S. A. de C. V., como el acreditado, emitido por Hilda Gutiérrez Herrera, Director Crédito Puente de Banca Mifel.
16. Carta de anuencia emitida por Banca Mifel por el contrato de apertura de Crédito Simple con Obligación Solidaria y Garantía Hipotecaria en 1º lugar y grado, por la cantidad de \$200,000,000.00, del fideicomiso número 851-01618, para la construcción de CIEN departamentos habitacionales de tipo residencial, del proyecto denominado "UP TOWN INTERLOMAS".
17. Poder General Limitado que otorga "Banca Mifel", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en favor de Hilda Gutiérrez Herrera entre otros, instrumento ciento tres mil trescientos setenta y siete (103,377), libro dos mil novecientos diecisiete (2,917), del catorce de febrero del dos mil diecinueve, bajo la fe de Miguel Alessio Robles, Notario diecinueve, en la Ciudad de México,
18. Que presenta Dictamen Único de Factibilidad (DUF), a nombre de Banco Regional de Monterrey S. A Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero Fideicomiso 851-01618 / UPTOWN INTERLOMAS: para el proyecto ubicado en Avenida Jesús del Monte número 163, Colonia Jesús del Monte, c. p. 52764Municipio de Huixquilucan, Estado de México; superficie del predio 2,800.00 m², superficie construida 33,650.00 m², número de dictamen: 037-15-02938-COFAEM-2020, para un condominio de tipo habitacional residencial alto para 100 viviendas, anexando los siguientes dictámenes:
- Oficio DGDUS/0813/SP/0277/19, del 05 de marzo de 2019, emitido por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento de Huixquilucan, del proyecto que nos compete.

- Oficio 21300010A/0908/2019, del 21 de mayo de 2019, relativa a la Evaluación Técnica de Factibilidad de Incorporación e Impacto vial, expedido por la Urb. Verónica Italia Montero Rodríguez, Directora General de Vialidad, del Gobierno del Estado de México, para el proyecto que nos compete.
 - Número SGG/CGPC/O-10215/2019, del 14 de noviembre del 2019, de la Evaluación Técnica de Factibilidad de Protección Civil, expedida por el Coordinador General Luis Felipe Fuente Espinosa, de la Coordinación General de Protección Civil, para el proyecto en cuestión.
 - Oficio 22100007L/DGOIA/RESOL/084/2020, del 07 de febrero de 2020, en la que emite la Evaluación Técnica de Factibilidad de Impacto Ambiental en sentido favorable, para el proyecto mencionado, expedido por el Director General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, Ing. Nicolás Mendoza Jiménez.
 - Oficio 22100007L/DGOIA/OF/1427/2022, del 12 de julio del 2022, que contiene la prórroga para la autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental 22100007L/DGOIA/RESOL/084/2020, del 07 de febrero de 2020, para el mismo proyecto, emitida por el Ing. Nicolás Mendoza Jiménez, Director General de Ordenamiento e Impacto Ambiental.
 - Oficio 20703001040600T/7718/2021-93636, del 31 de agosto del 2021, del reconocimiento del pago realizado con motivo del crédito fiscal por \$4'229,300.00, de la Secretaría de Finanzas, expedido por C. P. Miguel Avilez García, de la Secretaría de Finanzas, Subsecretaría de Ingresos, Dirección General de Recaudación.
19. 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 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, 12 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 “Banco Regional de Monterrey” Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso número 851-01618, el Condominio Vertical de Tipo Residencial Alto, denominado “UPTOWN INTERLOMAS”, para que en el predio con superficie de 2,800.00 m² (dos mil ochocientos metros cuadrados), ubicado en la Avenida Jesús del Monte número 163, lote 53, manzana LXXX, Colonia Jesús del Monte, anteriormente conocido como fracción “JS”, que se segrega del Rancho Jesús del Monte, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con cien (100) 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	Terraza Descubierta m ²	Total m ²	Nivel	Viviendas
1	184.82	8.00	192.82	Nivel 1	1
2	178.88	0.00	178.88	Nivel 1	1
3	184.82	8.00	192.82	Nivel 1	1
4	184.82	8.00	192.82	Nivel 1	1
5	178.88	0.00	178.88	Nivel 1	1
6	184.82	8.00	192.82	Nivel 1	1
7	184.82	3.46	188.28	Nivel 2	1
8	178.88	11.46	190.34	Nivel 2	1
9	184.82	3.46	188.28	Nivel 2	1
10	184.82	3.46	188.28	Nivel 2	1
11	178.88	11.46	190.34	Nivel 2	1
12	184.82	3.46	188.28	Nivel 2	1
13	184.82	8.00	192.82	Nivel 3	1
14	178.88	0.00	178.88	Nivel 3	1
15	184.82	8.00	192.82	Nivel 3	1
16	184.82	8.00	192.82	Nivel 3	1
17	178.88	0.00	178.88	Nivel 3	1
18	184.82	8.00	192.82	Nivel 3	1

Área Privativa	Construcción m2	Terraza Descubierta m2	Total m2	Nivel	Viviendas
19	184.82	3.46	188.28	Nivel 4	1
20	178.88	11.46	190.34	Nivel 4	1
21	184.82	3.46	188.28	Nivel 4	1
22	184.82	3.46	188.28	Nivel 4	1
23	178.88	11.46	190.34	Nivel 4	1
24	184.82	3.46	188.28	Nivel 4	1
25	162.16	22.66	184.82	Nivel 5	1
26	156.48	22.40	178.88	Nivel 5	1
27	162.16	22.66	184.82	Nivel 5	1
28	162.16	22.66	184.82	Nivel 5	1
29	156.48	22.40	178.88	Nivel 5	1
30	162.16	22.66	184.82	Nivel 5	1
31	184.82	8.00	192.82	Nivel 6	1
32	178.88	0.00	178.88	Nivel 6	1
33	184.82	8.00	192.82	Nivel 6	1
34	184.82	8.00	192.82	Nivel 6	1
35	178.88	0.00	178.88	Nivel 6	1
36	184.82	8.00	192.82	Nivel 6	1
37	184.82	3.46	188.28	Nivel 7	1
38	178.88	11.46	190.34	Nivel 7	1
39	184.82	3.46	188.28	Nivel 7	1
40	184.82	3.46	188.28	Nivel 7	1
41	178.88	11.46	190.34	Nivel 7	1
42	184.82	3.46	188.28	Nivel 7	1
43	184.82	8.00	192.82	Nivel 8	1
44	178.88	0.00	178.88	Nivel 8	1
45	184.82	8.00	192.82	Nivel 8	1
46	184.82	8.00	192.82	Nivel 8	1
47	178.88	0.00	178.88	Nivel 8	1
48	184.82	8.00	192.82	Nivel 8	1
49	184.82	3.46	188.28	Nivel 9	1
50	178.88	11.46	190.34	Nivel 9	1
51	184.82	3.46	188.28	Nivel 9	1
52	184.82	3.46	188.28	Nivel 9	1
53	178.88	11.46	190.34	Nivel 9	1
54	184.82	3.46	188.28	Nivel 9	1
55	184.82	8.00	192.82	Nivel 10	1
56	178.88	0.00	178.88	Nivel 10	1
57	184.82	8.00	192.82	Nivel 10	1
58	184.82	8.00	192.82	Nivel 10	1
59	178.88	0.00	178.88	Nivel 10	1
60	184.82	8.00	192.82	Nivel 10	1
61	184.82	3.46	188.28	Nivel 11	1
62	178.88	11.46	190.34	Nivel 11	1
63	184.82	3.46	188.28	Nivel 11	1
64	184.82	3.46	188.28	Nivel 11	1
65	178.88	11.46	190.34	Nivel 11	1
66	184.82	3.46	188.28	Nivel 11	1
67	184.82	8.00	192.82	Nivel 12	1
68	178.88	0.00	178.88	Nivel 12	1
69	184.82	8.00	192.82	Nivel 12	1
70	184.82	8.00	192.82	Nivel 12	1
71	178.88	0.00	178.88	Nivel 12	1
72	184.82	8.00	192.82	Nivel 12	1
73	184.82	3.46	188.28	Nivel 13	1
74	178.88	11.46	190.34	Nivel 13	1
75	184.82	3.46	188.28	Nivel 13	1
76	184.82	3.46	188.28	Nivel 13	1

Área Privativa	Construcción m2	Terraza Descubierta m2	Total m2	Nivel	Viviendas
77	178.88	11.46	190.34	Nivel 13	1
78	184.82	3.46	188.28	Nivel 13	1
79	184.82	8.00	192.82	Nivel 14	1
80	178.88	0.00	178.88	Nivel 14	1
81	184.82	8.00	192.82	Nivel 14	1
82	184.82	8.00	192.82	Nivel 14	1
83	178.88	0.00	178.88	Nivel 14	1
84	184.82	8.00	192.82	Nivel 14	1
85	184.82	3.46	188.28	Nivel 15	1
86	178.88	11.46	190.34	Nivel 15	1
87	184.82	3.46	188.28	Nivel 15	1
88	184.82	3.46	188.28	Nivel 15	1
89	178.88	11.46	190.34	Nivel 15	1
90	184.82	3.46	188.28	Nivel 15	1
91	184.82	8.00	192.82	Nivel 16	1
92	178.88	0.00	178.88	Nivel 16	1
93	184.82	8.00	192.82	Nivel 16	1
94	184.82	8.00	192.82	Nivel 16	1
95	178.88	0.00	178.88	Nivel 16	1
96	184.82	8.00	192.82	Nivel 16	1
PH01	300.38	88.72	389.10	Nivel 17 y 18	1
PH02	300.38	88.72	389.10	Nivel 17 y 18	1
PH03	300.38	88.72	389.10	Nivel 17 y 18	1
PH04	300.38	88.72	389.10	Nivel 17 y 18	1
Total	18,618.72	1,003.64	19,622.36	----	100

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
Escaleras	381.11	0.00
Elevador	19.08	0.00
Caseta de vigilancia	17.38	0.00
A.V.R.U.C.	0.00	822.34
A.R.U.C.	761.66	132.14
Servicios	112.47	78.53
Circulación vehicular	3,302.76	0.00
Pasillos	1,730.27	7.51
Cuarto de residuos sólidos	18.15	0.00
Acceso vehicular	0.00	530.43
Acceso peatonal	0.00	10.58
Estacionamiento de visitas (45)	290.40	228.00
Bodegas	516.98	0.00
Cuartos de máquinas	124.91	0.00
Jardineras	34.37	0.00
Ludoteca	104.71	0.00
Alberca	91.92	0.00
Cisternas	139.75	0.00
Gimnasio	117.76	0.00
Planta de tratamiento	156.60	0.00
Planta Eléctrica	52.50	0.00
Lobby	106.33	0.00
Administración	29.18	0.00
Centro urbano regional	224.31	93.80
Fuentes	36.16	0.00
Patio de medidores	0.00	25.24
Ductos	3.41	0.00
Subtotal	8,372.17	1,928.57
Total	10,300.74	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD m2
Superficie del lote	2,800.00
Superficie total de áreas privativas construidas	18,618.72
Superficie total de áreas privativas libres	1,003.64
Superficie total de cajones de estacionamiento privativos cubiertos	2,880.00
Superficie total de cajones de estacionamiento privativos descubiertos	48.00
Superficie total de áreas comunes construidas	8,372.17
Superficie total de áreas comunes libres	1,928.57
Superficie total construida del condominio	29,870.89
Total de cajones privativos	244
Total de cajones de visitas	45
Total de áreas privativas	100

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de Condominio por la cantidad de \$855,440.04 (ochocientos cincuenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta pesos 04/100 M. N.), de conformidad con el artículo 145 fracciones II y 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 que se emplearán para su 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 infiltración pluvial.
- 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, y
- 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 Regional Valle de México Zona Nororiental, la autorización de inicio de las obras de urbanización y permisos de enajenación 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	100	1,500.00 m2
ESTATAL	10	100	1,000.00 m2
TOTAL	25	100	2,500.00 m2

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.	\$3'912,486.37	AULA	\$978,121.59	0.400 DE AULA	\$391,248.637
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	\$14'666,937.17	AULA	\$916,683.57	1.600 DE AULA	\$1,466,693.717

educación media superior y superior u otros compatibles a la educación.					
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie.	\$2'421,344.35	M2	\$605.34	400.00 M2	\$242,134.435
Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie.	\$5'566,941.95	M2	\$695.87	800.00 M2	\$556,694.20
TOTAL					\$2'656,770.989

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 Dirección General de Operación Urbana, 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 con 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 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.	\$3'884,397.50	M2	\$15,537.59	25.00 M2	\$388,439.750
TOTAL					\$ 388,439.750

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 Fideicomiso 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 \$119,250.97 (ciento diecinueve mil doscientos cincuenta pesos 97/100 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 \$5'962,548.618 (cinco millones novecientos sesenta y dos mil quinientos cuarenta y ocho pesos 618/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante ésta Dependencia.

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	SUPERFICIE VIAL Y ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	4,351.59	1,370.20	\$5'962,548.618	\$119,250.97
TOTAL					\$119,250.97

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. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P), 119 fracción II, así como en su momento, conforme a lo estipulado en los artículos 133 y 134 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá ingresar la solicitud para el acta de entrega de recepción según corresponda, a la Dirección General de Operación y Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, para la entrega total o parcial de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de infraestructura primaria, en un plazo de **treinta días** contados a partir del cierre de la bitácora.

SEXTO. Con fundamento en los artículos 115, fracción VI, inciso J, y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a “Banco Regional de Monterrey” Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso número 851-01618, a través de su representante legal Raymond Daniel Haiat Zayat, que deberá 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, “Banco Regional de Monterrey” Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple,

Banregio Grupo Financiero, Fideicomiso número 851-01618, a través de su representante legal Raymond Daniel Haiat Zayat, 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 alto, denominado “**UPTOWN INTERLOMAS**”, para cien (100) áreas privativas, en el predio localizado en Avenida Jesús del Monte número 163, lote 53, manzana LXXX, Colonia Jesús del Monte, anteriormente conocido como fracción “JS”, que se segrega del Rancho Jesús del Monte, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de terreno de 2,800.00 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 20234698854140384216 de fecha 31/10/2023 cuyo importe es de \$855,440.04 (ochocientos cincuenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta pesos 04/100 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 salvo 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.

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. - Residencia Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/076/2023, NC. 815/2023.