

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1801/2023.

Tlalnepantla de Baz, México, a
09 de agosto del 2023.

AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO VERTICAL

Vista Alegre Interlomas, Sociedad Anónima de
Capital Variable, a través de su Apoderado Legal, el Ciudadano Alberto Natalio Barceinas Pedrote.
Calle Hacienda El Ciervo número 22, fraccionamiento
Hacienda de las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
Teléfono: 55 11058 670, extensión 1004.
Correo Electrónico: abarceinas@grupodesarrolla.mx

Presente.

En atención a su escrito recibido el cuatro de agosto del año dos mil veintitrés, con el que solventa el preventivo número 22400105060000T/DRVMZNO/1700/2023, de fecha catorce de julio del año dos mil veintitrés, ingresado en la Residencia Local Naucalpan, bajo el número de expediente DRVMZNO/RLN/098/2023, para obtener la autorización de subdivisión en dos lotes y el condominio habitacional vertical de tipo residencial alto, denominado “Vista Alegre”, para setenta y dos (72) áreas privativas, en el predio ubicado en Calle Hacienda el Ciervo número 22, lote 22, manzana I, Fraccionamiento Hacienda de las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 5,328.07 m²;

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 2, 3, 15, 16, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1 fracción I, 5.3 fracción XLV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV primer párrafo, 5.40, 5.41, 5.42 y 5.45 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, vigente y su Reforma de fecha 10 de enero del 2018; artículos 1, 2, fracción XVII y XX, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 98, 99, 100, 109 fracción I y III, 110, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, el 1 de septiembre de 2020; 145 fracción II del Código Financiero del Estado de México y Municipios; y 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

1.- Formato de solicitud requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en Calle Hacienda el Ciervo número 22, lote 22, manzana I, fraccionamiento Hacienda de las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, solicitando el trámite de Condominio Vertical Habitacional de tipo Residencial Alto para 72 áreas privativas, debidamente firmado por el Ciudadano Alberto Natalio Barceinas Pedrote, en su carácter de Representante Legal de Vista Alegre Interlomas, Sociedad Anónima de Capital Variable.

2.- Evaluación de Impacto Estatal número 037-15-06208-COIME-2023, con fecha de expedición del quince de junio del año dos mil veintitrés, emitido por la Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, Yuleth Karime Orozco Acosta; a favor de Vista Alegre Interlomas, Sociedad Anónima de Capital Variable, para el proyecto denominado “Vista Alegre”,

ubicado en Calle Hacienda el Ciervo número 22, lote 22, manzana I, fraccionamiento Hacienda de las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie total de terreno de 5,328.07 m² para edificar un Condominio vertical habitacional de tipo residencial alto de 72 áreas privativas.

3.- Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana Procedente, oficio número 22400105L/003013/2023, del primero de junio del dos mil veintitrés, emitida por la Arquitecta Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.

4.- Evaluación Técnica de Impacto Estatal de la Comisión del Agua del Estado de México, procedente, oficio número 219C0110000000/FAC/078/2023 del 22 de mayo del año dos mil veintitrés, emitida por El Vocal Ejecutivo de la CAEM, Jorge Joaquín González Bezares Vocal Ejecutivo.

5.- Que en la Evaluación de Impacto Estatal se hace referencia a la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial, oficio número 22000001A/1269/2023 del siete de junio del dos mil veintitrés, condicionada a la autorización de los proyectos de 1. Derecho de vía, 2 Vía pública o privada, 3 Accesibilidad, 4 Acceso – salida, 5 estacionamiento, 6 señalización, 7 Obras y/o acciones incorporación vial y Acciones por Incorporación Vial. en un plazo máximo de doce meses determinado por la vigencia del dictamen, emitido por el Ingeniero Luis Antonio Posada Flores, Director General de Vialidad.

6.- Evaluación Técnica de Impacto en Materia Ambiental Procedente número 22100007L/DGOIA/RESOL/355/2023, del veinticuatro de mayo del dos mil veintitrés, emitido por el Ingeniero Nicolás Mendoza Jiménez, Director General de Ordenamiento e impacto ambiental.

7.- Evaluación Técnica de Factibilidad de Protección Civil, oficio número 20500600000000L/5205/2023, del diecinueve de mayo del 2023, emitido por el Licenciado Samuel Gutiérrez Marcías, Coordinador General de Protección Civil.

8.- Instrumento cuarenta y dos mil ochocientos doce (42,812), libro dos mil setenta y dos (2,072), del catorce de octubre del año dos mil quince que contiene el contrato de compra venta ad corpus que celebran "Vista Alegre Interlomas", S. A. de C. V. como la parte compradora y Jaime Zonana Ezquenazi con el consentimiento de su cónyuge Rosa Ezquenazi Misrage como la parte vendedora, ante la fe del Licenciado Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier titular de la notaría número 44 de Huixquilucan; Inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00020362, trámite 266865, de fecha 14/01/2016.

9.- Instrumento cincuenta y siete mil setecientos ocho (57,708), libro un mil cuatrocientos treinta y seis (1,436), folio doscientos dieciocho mil seiscientos veinticinco (218,625), del doce de junio del dos mil dieciocho, que contiene el Contrato de Constitución de la Sociedad "Vista Alegre Interlomas", Sociedad Anónima de Capital Variable, ante la fe del Licenciado Miguel Soberón Mainero titular de la Notaría ciento ochenta y uno de la Ciudad de México; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con FME 540710-1 de fecha siete de agosto del año dos mil quince.

10.- Instrumento ochenta y tres mil quinientos sesenta y tres (83,563), libro un mil seiscientos ochenta (1,680), del veinte de mayo del dos mil veintidós, que contiene los Poderes que otorga "Vista Alegre Interlomas", Sociedad Anónima de Capital Variable a favor del señor Alberto Natalio Barceinas Pedrote, ante la fe del Licenciado Joaquín Ignacio Mendoza Pertierra, titular de la Notaría sesenta y dos de la Ciudad de México.

11.- Credencial para votar con fotografía del Ciudadano Alberto Natalio Barceinas Pedrote, representante legal de "Vista Alegre Interlomas", Sociedad Anónima de Capital Variable, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2448046792, con vigencia al año 2030.

12.- Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica, número GCHG*AHH*188/2022 del primero de abril del dos mil veintidós; emitido por el Ingeniero German Chávez Galarza Jefe del Departamento de Planeación y Construcción E. F., Zona de Distribución Polanco, División Valle de México Centro.

13.- Factibilidad de servicios de agua potable y drenaje de fecha nueve de diciembre del año dos mil veintidós, firmado por el Licenciado 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.

14.- Plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM, con medidas y superficie, integrado al plano del proyecto de condominio vertical habitacional de tipo residencial alto.

15.- Licencia de Uso del Suelo, número DGDUS/095/LUS/089/2023, del 20 de junio del 2023, firmada por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Huixquilucan, con las siguientes normas:

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO	
ZONA: HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DE ALTA DENSIDAD	CLAVE: HP1000
USO DEL SUELO QUE SE AUTORIZA	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS QUE SE PERMITEN CONSTRUIR:	200 (DOSCIENTAS) VIVIENDAS POR HECTAREA
COS	50% 2,664.035 M2
ÁREA LIBRE	50% 2,664.035 M2
CUS	42,624.56 M2 8.0 VAT
ALTURA MAXIMA 16 NIVELES Ó 64 METROS	A PARTIR DEL NIVEL DE DESPLANTE
SUBDIVISIÓN	LOTE MÍNIMO 1,000 M2 CON FRENTE MÍNIMO DE 18.00 METROS.
DICTAMEN ÚNICO DE FACTIBILIDAD	037-15-06208-COIME-2023, con fecha de expedición del quince de junio del año dos mil veintitrés

16.-Constancia de Alineamiento y número oficial, números DGDUS/CAYNO/ 0139/2023 del 16 de mayo del 2023, expedido por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Huixquilucan, donde se indican restricción de construcción por derecho de vía conforme a lo señalado de acuerdo al plano E-3 Estrategia Vial del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huixquilucan 2017.

17.- Certificados de libertad o existencia de Gravámenes del 6 de julio del 2023, con folio real electrónico número 00020362, emitidos por Dulce María Zamora Tafolla, registradora de la oficina Registral de Naucalpan, Estado de México, en los que se reportan los siguientes gravámenes:

Acto: aviso definitivo de la escritura pública número 83,676 de fecha 08 de junio de 2022 que contiene el convenio de reversión de propiedad y extinción parcial del fideicomiso irrevocable de administración con derecho de reversión número 16613 en la que participa como adquirente "Vista Alegre Interlomas", Sociedad Anónima de Capital Variable

18.- Plano del proyecto de Condominio Vertical Habitacionales de Tipo Residencial Alto.

Por lo anterior 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, 12 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se **autoriza** a Vista Alegre Interlomas, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Apoderado Legal, al Ciudadano Alberto Natalio Barceinas Pedrote, la **Subdivisión en dos lotes y el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto**, para el predio ubicado en Calle Hacienda el Ciervo número 22, lote 22, manzana I, Fraccionamiento Hacienda de las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 5,328.07 m²; para setenta y dos (72) áreas 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:

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

LOTE	LOTE ORIGINAL SUPERFICIE EN M2	USO
22	5,328.07	HP 1000

LOTE	SUPERFICIE	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	1,038.908	VIALIDAD	0
2	4,289.160	HABITACIONAL	72

CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO QUE SE AUTORIZA

LOTE	LOTE ORIGINAL SUPERFICIE EN M2	USO
2	4,289.160	HABITACIONAL

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS			
NIVEL	DEPARTAMENTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	CANTIDAD
NIVEL 2	Depto 101	90.35 m2	1
	Depto 102	69.65 m2	1
	Depto 103	69.65 m2	1
	Depto 104	90.35 m2	1
	Depto 105	110.37 m2	1
	Depto 106	129.00 m2	1
	Depto 107	129.00 m2	1
	Depto 108	110.37 m2	1
NIVEL 3	Depto 201	90.35 m2	1
	Depto 202	69.65 m2	1
	Depto 203	69.65 m2	1
	Depto 204	90.35 m2	1
	Depto 205	110.37 m2	1
	Depto 206	129.00 m2	1
	Depto 207	129.00 m2	1
	Depto 208	110.37 m2	1
NIVEL 4	Depto 301	90.35 m2	1
	Depto 302	69.65 m2	1
	Depto 303	69.65 m2	1
	Depto 304	90.35 m2	1
	Depto 305	110.37 m2	1
	Depto 306	129.00 m2	1
	Depto 307	129.00 m2	1
	Depto 308	110.37 m2	1
NIVEL 5	Depto 401	90.35 m2	1
	Depto 402	69.65 m2	1
	Depto 403	69.65 m2	1
	Depto 404	90.35 m2	1
	Depto 405	110.37 m2	1
	Depto 406	129.00 m2	1
	Depto 407	129.00 m2	1
	Depto 408	110.37 m2	1
NIVEL 6	Depto 501	90.35 m2	1
	Depto 502	69.65 m2	1
	Depto 503	69.65 m2	1
	Depto 504	90.35 m2	1
	Depto 505	110.37 m2	1
	Depto 506	129.00 m2	1
	Depto 507	129.00 m2	1
	Depto 508	110.37 m2	1

NIVEL 7	Depto 601	90.35 m2	1
	Depto 602	69.65 m2	1
	Depto 603	69.65 m2	1
	Depto 604	90.35 m2	1
	Depto 605	110.37 m2	1
	Depto 606	129.00 m2	1
	Depto 607	129.00 m2	1
	Depto 608	110.37 m2	1
NIVEL 8	Depto 701	90.35 m2	1
	Depto 702	69.65 m2	1
	Depto 703	69.65 m2	1
	Depto 704	90.35 m2	1
	Depto 705	110.37 m2	1
	Depto 706	129.00 m2	1
	Depto 707	129.00 m2	1
	Depto 708	110.37 m2	1
NIVEL 9	Depto 801	90.35 m2	1
	Depto 802	69.65 m2	1
	Depto 803	69.65 m2	1
	Depto 804	90.35 m2	1
	Depto 805	110.37 m2	1
	Depto 806	129.00 m2	1
	Depto 807	129.00 m2	1
	Depto 808	110.37 m2	1
NIVEL 10	Depto 901	90.35 m2	1
	Depto 902	69.65 m2	1
	Depto 903	69.65 m2	1
	Depto 904	90.35 m2	1
	Depto 905	110.37 m2	1
	Depto 906	129.00 m2	1
	Depto 907	129.00 m2	1
	Depto 908	110.37 m2	1
		7,188.73 m2	72

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
	CONCEPTO	SUPERFICIE CUBIERTA (m2)	SUPERFICIE ABIERTA (m2)
A	CIRCULACIÓN PEATONAL VERTICAL	754.40	0.00
B	CIRCULACIÓN PEATONAL HORIZONTAL	894.83	0.00
C	INSTALACIONES Y EQUIPOS	551.24	0.00
D	CIRCULACIÓN VEHICULAR	3,166.70	747.23

E	ESTACIONAMIENTO	2,563.07	0.00
F	AMENIDADES	707.81	0.00
G	TERRAZAS	215.75	559.66
H	ÁREA VERDE RECREATIVA	0.00	2,162.17
SUBTOTAL		8,853.81	3,469.07
TOTAL DE ÁREAS COMUNES		12,322.88	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	10,617.16
TOTAL DE ÁREAS COMÚNES	57,789.47
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	1,838.31
NÚMERO DE ÁREAS PRIVATIVAS	18,376.22
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	5,084.78
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	76,165.69

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de la Subdivisión y el Condominio por la cantidad de \$621,527.088 (seiscientos veintiún mil quinientos veintisiete pesos 088/100 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, deberán publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los treinta días hábiles siguientes al de la notificación de la presente autorización, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberán protocolizar la presente autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos en un plazo máximo de noventa días hábiles siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- IV. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio en su caso serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las autoridades gubernamentales competentes:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo según corresponda.
- C) Red de distribución de energía eléctrica.
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E) Guarniciones y banquetas.
- F) Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamiento y andadores.
- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I) Señalamiento Vial.

Para el caso de desarrollos de tipo medio, residencial y residencial alto las instalaciones deberán ser ocultas.

- 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 Nororiente, 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	72	1,080.00 m2
ESTATAL	10	72	720.00 m2
TOTAL	25	72	1,800.00 m2

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 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	0.288 DE AULA	\$281,699.019
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 educación media superior y superior u otros compatibles a la educación.	\$14'666,937.17	AULA	\$916,683.57	1.152 DE AULA	\$1,056,019.476
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie.	\$2'421,344.35	M2	\$605.34	288.00 M2	\$174,336.793
Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie.	\$5'566,941.95	M2	\$695.87	576.00 M2	\$400,819.82
TOTAL					\$1,912,875.108

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.	\$3'884,398.42	M2	\$15,537.59	18.00 M2	\$279,676.687
TOTAL					\$ 279,676.687

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 Fidecomiso 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 \$113,290.876 (ciento trece

mil doscientos noventa pesos 876/100 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 \$5'664,543.820 (cinco millones seiscientos sesenta y cuatro mil quinientos cuarenta y tres pesos 820/100 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	4,134.10	1,370.20	\$5'664,543.820	\$113,290.876
TOTAL					\$113,290.876

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 Vista Alegre Interlomas, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Apoderado Legal, el Ciudadano Alberto Natalio Barceinas Pedrote, que deberán 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, Vista Alegre Interlomas, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Apoderado Legal, el Ciudadano Alberto Natalio Barceinas Pedrote, 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 "VIATA ALEGRE", para setenta y dos (72) áreas privativas, en el predio localizado en Calle Hacienda el Ciervo número 22, lote 22, manzana I, Fraccionamiento Hacienda de las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 4,289.16 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 20234696395839569237 de fecha 11/AGOSTO/2023 cuyo importe es de **\$621,527.088 (seiscientos veintiún mil quinientos veintisiete pesos 088/100 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 salvos derechos a terceros.

Autoriza

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

Validó

Lic. Gloria Luján Rivera
Residente Local Naucalpan.- Rúbrica.

Elaboró

Jacobo Hernández Gallardo
Técnico.- 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/098/2023, NC. 667/2023.