

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “BANCA MIFEL” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO E IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 5775/2022, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO, DENOMINADO “AV. DE LOS BOSQUES 82”, UBICADO EN AVENIDA DE LOS BOSQUES NÚMERO 82, MANZANA III, LOTE 15, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE TECAMACHALCO, SECCIÓN BOSQUES, EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

23000105L/4534/2024

Toluca de Lerdo, México, a:
13 de mayo del 2024

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO

“BANCA MIFEL” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO E IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 5775/2022, a través de su representante legal Isidoro Ambe Turquie

Avenida de los Bosques número 82,
Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco,
Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
Correo electrónico: jtarango.eqz@gmail.com
Teléfono: 56-2126-5286

Presente

En atención al escrito de fecha 10 de mayo del 2024, mediante el cual subsanó el acuerdo de prevención número 23000105L/4023/2024, que le fue notificado el mismo día, en referencia a la solicitud de trámite de **Condominio Vertical de Tipo Residencial Alto, denominado “AV DE LOS BOSQUES 82”**, ingresado en la ventanilla única de la Residencia Local Naucalpan, adscrita a la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, dependiente de la Dirección General de Operación y Control Urbano, el diecisiete de abril del dos mil veinticuatro, expediente **DRVMZNO/RLN/026/2024**, para el predio ubicado en la **Avenida de los Bosques número 82, manzana III, lote 15, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; con una superficie de 554.10 m2**, para nueve áreas privativas, sobre el particular comunico lo siguiente:

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 07 de julio del 2021; artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c, 9, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” de fecha 20 de diciembre de 2023; así como ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES EN FAVOR DE LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, publicado en el Periódico Oficial denominado “Gaceta del Gobierno” de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; y la FE DE ERRATAS AL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL “GACETA DEL GOBIERNO”, TOMO CCXVI, NÚMERO 116, SECCIÓN PRIMERA, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2023, publicada en fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro.

Una vez determinada la competencia de esta autoridad y;

RESULTANDO

Que presenta solicitud con número de expediente DRVMZNO/RLN/026/2024, la acompaña de los siguientes documentos:

1. Formato de solicitud requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la **Avenida de los Bosques número 82, manzana III, lote 15, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México**, con una superficie de **554.10 m2**; para siete áreas privativas.

2. Que presenta **Aviso de Privacidad Integral para Autorización de Trámites**, debidamente firmado y fechado por el Ciudadano Isidoro Ambe Turquie
3. Que presenta Identificación de:
 - Isidoro Ambe Turquie, que presenta credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2084296465, con vigencia al 2030.
4. Que presenta Instrumento setenta y cuatro mil quince (74,015), libro mil novecientos cincuenta y cuatro (1,954), del treinta y uno de enero del dos mil veintitrés, ante la fe de Arturo Talavera Autrique, Titular de la Notaría ciento veintidós, en la Ciudad de México; que contiene el **Poder General que otorga Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, como Fiduciaria en el Fideicomiso TraslATIVO de Dominio e Irrevocable de Administración número 5775/2022**.
5. Que presenta **Escritura** número setenta mil quinientos cincuenta y seis (70,556), volumen dos mil ciento treinta y seis (2,136), folios del 109 al 129, del dos de septiembre del dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Conrado Zuckermann Ponce, Notario Público número ciento cinco, en Naucalpan de Juárez, Estado de México; referente al **Contrato de Fideicomiso TraslATIVO de Dominio e Irrevocable de Administración número 5775/2022, como Fiduciario “Banca Mifel”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel**; debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, del Fideicomiso de Administración o Garantía, folio real electrónico 00166359, trámite 562179, del 24 de abril del 2023.
6. **Contrato de Sociedad Mercantil en Forma de Anónima de Capital Variable**, que otorgan los señores Arie Aaron Becker Feldman y Dan Daniel Becker Feldman, ambos por su propio derecho y en nombre y representación de **“Grupo Financiero Mifel”, Sociedad Anónima de Capital Variable**, mediante Instrumento veinte mil seiscientos quince (20,615), Libro trescientos veinticinco (325), del tres de diciembre de mil novecientos noventa y tres, ante la fe de Carlos Alejandro Durán Loera, Titular de la Notaría once en México, Distrito Federal; debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio, en el folio mercantil número 186,434, de fecha 08 de abril de 1994.
7. Escritura de **Contrato de Compraventa** número dieciocho mil ochocientos seis (18,806), volumen cuatrocientos dieciséis (416), del dos de febrero de mil novecientos setenta y nueve, ante la fe del Licenciado Miguel Limón Díaz, Notario número noventa y siete, **a favor de INMOBILIARIA RAMI, Sociedad Anónima**, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la Partida 579, del volumen 397, Libro Primero, Sección Primera, del 29 de agosto de 1979, del predio que nos compete.
8. Que presenta **Cambio de Densidad, Intensidad y Altura**, Acuerdo 0018/01/20, emitido por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del H. Ayuntamiento de Huixquilucan, con las siguientes normas de aprovechamiento: Clave HP; uso de suelo que se autoriza: Habitacional Plurifamiliar; Densidad. Número máximo de viviendas que se permiten construir: 07 viviendas; coeficiente de ocupación del suelo. Superficie total construida en el desplante máximo: 95%, Área libre. Superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante mínimo: 05%, Coeficiente de utilización del suelo. Intensidad de construcción. Número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio 2,220.00 m2, Altura máxima: 04 niveles a partir del nivel medio de banquetta y 01 por debajo de este. 14 cajones de estacionamiento.
9. Que presenta **Licencia de uso del suelo** número DGDUS/095/LUS/251/2023, de fecha 21 de noviembre del 2023, emitido por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México; con la siguiente normatividad:

Plan Municipal de:	Huixquilucan
Zona:	Fraccionamiento habitacional Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques
Clave:	HP
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional plurifamiliar
Densidad. Número máximo de viviendas que se permiten construir:	07 (siete) viviendas
Coeficiente de ocupación del suelo. Superficie total construida en el desplante:	Máximo 95% de la superficie del predio = 526.40 m2
Área libre. Superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante:	Mínimo 05% de la superficie del predio = 27.71 m2

Coefficiente de utilización del suelo. Intensidad de construcción. Número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio:	2,066.00 m2
Altura máxima:	4 niveles a partir del nivel medio de banquetta y 1 por debajo
Requerimiento de estacionamiento:	14 (catorce) Cajones de estacionamiento.

10. Constancia de Alineamiento y Número oficial DGDUS/095/CAYNO/0179/2023, del 30 de mayo del 2023, emitida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México; en la que no señala restricción de construcción.
11. Que presenta recibos emitidos por el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los servicios de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Huixquilucan, como sigue:

Domicilio	Medidor	Fecha
Avenida de los Bosques 82	21002337	5/10/2023
Avenida de los Bosques 82	1811003707	5/10/2023
Avenida de los Bosques 82 Int-101	1811003357	5/10/2023
Avenida de los Bosques 82 Int-102	1811003910	5/10/2023
Avenida de los Bosques 82 Int-201	1811003424	5/10/2023
Avenida de los Bosques 82 Int-202	1811005125	5/10/2023
Avenida de los Bosques 82 Int-301	1811005038	5/10/2023
Avenida de los Bosques 82 Int-302	1811003333	5/10/2023
Avenida de los Bosques 82 Int-PH1	1811003105	5/10/2023

12. Suministrador de servicios básicos de la Comisión Federal de Electricidad de cada una de las áreas privadas, como sigue:

Dirección	Número de Servicio	Fecha
Avenida de los Bosques 82	140200201252	14/mayo/2024
Avenida de los Bosques 82	300790600243	14/mayo/2024
Avenida de los Bosques 82 401	140220901200	14/mayo/2024
Avenida de los Bosques 82 301	140220901188	14/mayo/2024
Avenida de los Bosques 82 302	140220901196	14/mayo/2024
Avenida de los Bosques Lt 15 Manzana III	140200201368	14/mayo/2024
Avenida de los Bosques Lt 15 Manzana III	140200201341	14/mayo/2024
Avenida de los Bosques Lt 15 Manzana III	140200201384	14/mayo/2024

13. 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 00166359, trámite 593301, de fecha 27 de octubre del 2023, en la que reporta el gravamen acto: fideicomiso de administración en el que consta el contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio e Irrevocable de Administración número 5775/2022.
14. 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, 12 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a “BANCA MIFEL” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO E IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 5775/2022, a través de su Representante Legal Isidoro Ambe Turquie el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto, denominado “AV. DE LOS BOSQUES 82”, para siete (7) unidades privadas, en el predio con superficie de 554.10 m2, ubicado en Avenida de los Bosques número 82, manzana III, lote 15, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS						
ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2.	BALCONES M2.	TERRAZA/ JARDIN M2.	TOTAL M2.	NIVEL	VIVIENDAS
BODEGA 1	3.80	----	----	3.80	P. SEMISOTANO	----
BODEGA 2	3.80	----	----	3.80	P. SEMISOTANO	----
BODEGA 3	3.80	----	----	3.80	P. SEMISOTANO	----
BODEGA 4	3.80	----	----	3.80	P. SEMISOTANO	----
BODEGA 5	4.05	----	----	4.05	P. SEMISOTANO	----
BODEGA 6	5.35	----	----	5.35	P. SEMISOTANO	----
BODEGA 7	7.25	----	----	7.25	P. SEMISOTANO	----
E-1	12.00	----	----	12.00	P. SEMISOTANO	----
E-2	12.00	----	----	12.00	P. SEMISOTANO	----
E-3	12.00	----	----	12.00	P. SEMISOTANO	----
E-4	12.00	----	----	12.00	P. SEMISOTANO	----
E-5	12.00	----	----	12.00	P. SEMISOTANO	----
E-6	12.00	----	----	12.00	P. SEMISOTANO	----
E-7	12.00	----	----	12.00	P. SEMISOTANO	----
E-8	12.00	----	----	12.00	P. SEMISOTANO	----
E-9	12.00	----	----	12.00	P. SEMISOTANO	----
E-10	12.00	----	----	12.00	P. SEMISOTANO	----
E-11	12.00	----	----	12.00	P. SEMISOTANO	----
E-12	12.00	----	----	12.00	P. SEMISOTANO	----
E-13	12.00	----	----	12.00	P. SEMISOTANO	----
E-14	12.00	----	----	12.00	P. SEMISOTANO	----
101	202.05	----	35.85	237.90	P.B. ACCESO	1
102	184.65	----	35.30	219.95	P.B. ACCESO	1
201	202.05	18.10	----	220.15	PLANTA N+1	1
202	190.35	4.75	26.80	221.90	PLANTA N+1	1
301	205.15	18.10	73.00	296.25	PLANTA N+2	1
302	190.35	9.55	42.35	242.25	PLANTA N+2	1
PH1	143.75	----	69.70	213.45	P. AZOTEA	1
TOTAL	1518.20	50.50	283.00	1851.70	----	7

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2.	LIBRE M2.
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO VISITAS (2) P. SEMISOTANO	18.48	---
CIRCULACIÓN VEHICULAR P. SEMISOTANO	139.66	----

RAMPA DE ACCESO P. SEMISOTANO	44.30	----
ESCALERA P. SEMISOTANO	6.45	----
ESCALERA VESTICULO P. BAJA	11.60	----
CTO. DE MAQUINAS	4.95	----
CUARTO DE BASURA	4.75	----
SALÓN DE USOS MULTIPLES	83.90	----
A.V.R.U.C. EN P. SEMISOTANO	---	28.82
VESTIBULO P. BAJA Y ESCALERA VIGILANCIA EN P. BAJA	26.72	----
ESCALERA COMÚN A DEPTOS P.BAJA	8.54	----
VESTIBULO N+1	6.83	----
ESCALERA COMUN P. N+1	8.54	----
VESTIBULO N+2	7.45	----
ESCALERA COMUN P. N+2	8.54	----
VESTIBULO P. AZOTEA	4.64	----
ESCALERA COMÚN P. AZOTEA	8.54	----
ELEVADOR	3.36	----
TOILET	2.50	----
A.R.U.C. (TERRAZAS) EN P. AZOTEA	---	23.70
A.R.U.C. (JARDIN) P. AZOTEA	---	26.95
TOTAL	399.75	79.47

CUADRO DE ÁREAS GENERALES

SUPERFICIE DEL LOTE	554.10 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	1,568.70 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS LIBRES	283.00 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	399.75 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES LIBRES	79.47 M2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DEL CONDOMINIO	1,968.45 M2
TOTAL DE CAJONES PRIVATIVOS	14
TOTAL DE CAJONES DE VISITA	2
TOTAL DE AREAS PRIVATIVAS	7

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

I. **Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$62,668.78 (sesenta y dos mil seiscientos sesenta y ocho pesos 78/100 m. n.),** por el concepto de autorización de 7 viviendas (áreas privativas), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI. Inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, el Titular **deberá realizar la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los treinta días hábiles** siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, **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

OBRAS DE URBANIZACIÓN

IV. Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto y 5.38, fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado de México, **deberá realizar las siguientes obras de infraestructura y urbanización al interior del condominio** que permitan incorporarlo a la estructura urbana del centro de población.

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, por medio de acta circunstanciada, por el Titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 115, fracciones V inciso E) numeral 2 y VI, incisos E) y F), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y artículo 81 fracción I, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, **pagarán al Gobierno del Estado de México, la suma de \$5,806.22 (cinco mil ochocientos seis pesos 22/100 m. n.), para cubrir los derechos de supervisión** de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al interior del desarrollo, a razón del 2% (dos por ciento) sobre el monto total del presupuesto aprobado, por la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$290,311.10 (doscientos noventa mil trescientos once pesos 10/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a estacionamiento de visitas de 18.48 metros cuadrados, 139.66 m2 de circulación vehicular y 44.30 de rampa de acceso dando un total de 202.44 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de \$1,434.06 (mil cuatrocientos treinta y cuatro pesos 06/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	202.44	1,434.06	\$290,311.10	\$5,806.22
TOTAL					\$5,806.22

V. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá construir las obras de infraestructura, urbanización** y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público;

VI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso F) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **las obras de urbanización al interior del condominio**, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano, **se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos**, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

VII. 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.

VIII. 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.

IX. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) y 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.

X. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de estos**, respecto de las unidades privativas subsecuentes del condominio, así como para su promoción.

XI. 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**.

XII. 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**.

XIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso M) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **proporcionar** a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, **toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano** que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras;

XIV. 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;

XV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso O) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **dar información mensual del avance físico gráfico**, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento, y;

XVII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **acreditar el pago de los derechos generados** por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización

TERCERO. Con fundamento en el artículo 117, fracción V, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, **la fecha de inicio y término del plazo para la realización de las obras**, de acuerdo al programa de obra presentado por el Titular o Representante Legal, en cuyo caso **no excederá de doce meses** contados a partir de la fecha de notificación de la autorización del inicio de las obras de urbanización.

CUARTO. 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 garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano** e 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 de las obras de urbanización, en un plazo de treinta días contados a partir del cierre de la bitácora.

QUINTO. 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.

SEXTO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquiriente, de acuerdo con lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que **cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.**

SÉPTIMO. “BANCA MIFEL” SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO E IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 5775/2022, a través de su Representante Legal Isidoro Ambe Turquie, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y cualquier otra disposición jurídica aplicable.

OCTAVO. 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.**

NOVENO. 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. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional de tipo residencial alto, denominado “AV. DE LOS BOSQUES 82”, para siete (7) unidades privativas, en el predio con superficie de 554.10 m², ubicado en Avenida de los Bosques número 82, manzana III, lote 15, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; **tendrá vigencia de un año** contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 fracción I y 31 fracciones I, II y III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

DÉCIMO PRIMERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 202244713550442683283 de fecha 12 de junio 2024 cuyo importe es de **\$62,668.78 (sesenta y dos mil seiscientos sesenta y ocho pesos 78/100 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 SEGUNDO. 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 t e n t a m e n t e

Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle de México Zona Nororiental
Arq. Alexandra Vite Cano.- Residente Local Naucalpan
Referencias: expediente DRVMZNO/RLN/026/2024 y NC 331/2024