

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DE HERNÁN GARCÍA DOMÍNGUEZ, LEGADO A MARÍA DE LOS ÁNGELES GONZÁLEZ DÍAZ Y LUIS PAULO GARCÍA MARUN, EL CONDOMINIO HABITACIONAL VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO, DENOMINADO “FILOSOFÍA Y LETRAS 26”, UBICADO EN LA CALLE FILOSOFÍA Y LETRAS NÚMERO 26, LOTE 17, MANZANA XII, FRACCIONAMIENTO LOMAS ANÁHUAC, SECCIÓN SEGUNDA, 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/3749/2024
Toluca de Lerdo, Estado de México, a;
11 de abril del 2024

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO

Sucesión Testamentaria a Bienes de Hernán García Domínguez, legado a María de los Ángeles González Díaz y Luis Paulo García Marun

**Calle Filosofía y Letras número 26,
Fraccionamiento Lomas Anáhuac
Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
Correo Electrónico: asb__2004@hotmail.com
Teléfono: 55-4870-7750
P r e s e n t e**

En atención a su **escrito de fecha once de abril del dos mil veinticuatro**, con el que solventa el acuerdo de prevención 1 número 23000105L/2869/2024, que le fue notificado el diez de abril del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al **expediente DRVMZNO/RLN/018/2024**, para obtener la autorización de un **Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, denominado “Filosofía y Letras 26”, para dos (2) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle Filosofía y Letras número 26, lote 17, manzana XII, Fraccionamiento Lomas Anáhuac, Sección Segunda, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 1,000.465 m2**, al respecto le 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 1º de septiembre del 2020; 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.

CONSIDERANDO

Que presentó los siguientes documentos que se describen:

1. **Formato de Solicitud** requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la **Calle Filosofía y Letras número 26, lote 17, manzana XII, Fraccionamiento Lomas Anáhuac, Sección Segunda, Municipio de Huixquilucan, Estado de México**; solicitando el trámite de condominio vertical para dos (2) viviendas.
2. Que presenta **Aviso de privacidad integral para Autorización de trámites**, firmada por la albacea María de los Ángeles González Díaz.
3. Que se identifican con:

- **Credencial para Votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1245402983, con fecha de vencimiento al 2024, albacea de María de los Ángeles González Díaz.
4. Que presenta **Escritura de Contrato de Compraventa**, número veintitrés mil quinientos ochenta y cuatro (23,584), volumen cuatrocientos setenta y cinco (475), del veintiuno de enero de mil novecientos noventa y ocho, ante la fe del Licenciado Erick S. Pulliam Aburto, Titular de la Notaría noventa y seis, en México, Distrito Federal, debidamente inscrito bajo la partida número 984, del volumen 1,388, Libro Primero, Sección Primera del 18 de mayo de 1998.
 5. Que presenta **Reconocimiento de Validez de Testamento, la Aceptación de Herencia de Legados, el último de los Nombrados el Cargo de Albacea y el Reconocimiento Recíproco de Derechos**, mediante instrumento noventa y nueve mil setenta y uno (99,071), libro tres mil veintinueve (3,029), del veintisiete de junio del dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado José Ignacio Sentíes Laborde, Titular de la Notaría ciento cuatro
 6. Que presenta **Apeo y Deslinde Judicial del Juzgado Noveno Civil de Primera Instancia en Tlalnepantla, con Residencia en Huixquilucan, Estado de México, Estado de México con Residencia en Huixquilucan**, instrumento setenta y un mil, ochocientos diecinueve (71,819), libro un mil ciento veinticuatro (1,124), promovido por Hernán García Domínguez, del veinticuatro de enero del dos mil catorce, ante la fe del Licenciado Carlos Cataño Muro Sandoval, Titular de la Notaría número cincuenta y uno del Distrito Federal, México, debidamente inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00017295, trámite 195524, del 3 de marzo del 2014.
 7. Que presenta **Apeo y Deslinde judicial del Juzgado Décimo Familiar del Distrito de Tlalnepantla, con Residencia en Huixquilucan, expediente 163/2018, en la que se tiene verificativo la Junta de Herederos.**
 8. **Plano Topográfico Georeferenciado** con coordenadas UTM, con medidas y superficie integrado en el plano de condominio.
 9. **Que presenta la Licencia de Uso del Suelo número DGDUS/095/LUS/551/2023, con fecha de 27 de noviembre de 2023**, emitida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Huixquilucan, Estado de México; con las siguientes normas de aprovechamiento:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Huixquilucan
Zona:	Habitacional plurifamiliar
Clave:	HP
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional plurifamiliar
Densidad. Número máximo de viviendas que se permiten construir:	2 viviendas
Coefficiente de ocupación del suelo. Superficie total construida en el desplante máximo:	90% de la superficie del predio = 900.41 m ²
Área libre. Superficie no se permite ningún tipo de construcción en el desplante mínimo:	10% de la superficie del predio = 100.05
Coefficiente de utilización del suelo. Intensidad de construcción. Número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio:	3.6 V.A.T.
Altura máxima	2 niveles o 9.00 metros a partir del nivel medio de banqueteta y 7 niveles por debajo de banqueteta.
Normas de subdivisión:	Superficie mínima: 400.00 m ²
	Frente mínimo: 10.00 metros
Norma de estacionamiento	La que establezca el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huixquilucan

10. Aumento de densidad, intensidad y altura, acuerdo 005/02/16, del 13 de abril de 2016, **para dos viviendas**, emitido por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento de Huixquilucan; en la que se autoriza una densidad para 02 viviendas, Coeficiente de ocupación del suelo. Superficie total construida en el desplante máximo: 90%; área libre. Donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante: 10%; alta máxima 09 metros de altura o 02 niveles a partir del nivel medio de banqueteta y 07 por debajo del mismo y una intensidad de construcción de 54,746.22 m².
11. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial** número **DGDUS/095/CAYNO/0161/2023, de fecha 7 de junio de 2023**, expedida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento de Huixquilucan, **en la que no señala restricción de construcción.**
12. **Que presenta comprobantes de agua y drenaje para los domicilios Calle Filosofía y Letras 26 y casa 2 de la misma Calle, Colonia Lomas Anáhuac, de fechas 6 y 10 de enero de 2024, emitidos por Sistema Aguas de Huixquilucan.**

13. **Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica** oficio DMN-PLN-NA 0038/2023, del 01 de enero del 2024, para el predio que nos compete, **correspondiente a 2 viviendas**, expedido por el Ing. Alexel Téllez Castillo, Jefe de Departamento de Planeación y Construcción, E. F., Zona de Distribución Naucalpan, División Valle de México Norte y comprobante de pago de la Comisión Federal de Electricidad de fecha límite de pago del 29 de enero de 2024, número de servicio 300080601291, medidor 196GYP.
14. **Certificado de Libertad de Gravámenes**, ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, **folio real electrónico 00017295, trámite 607359, del 6 de febrero del 2024, en la que no reporta gravámenes y/o limitantes.**
15. **Ortofoto a color, tamaño carta.**
16. **Que presenta plano del proyecto de condominio.**

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, 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, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la Sucesión Testamentaria a Bienes de Hernán García Domínguez, legado a María de los Ángeles González Díaz y Luis Paulo García Marun, el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, denominado "Filosofía y Letras 26, para que en el predio con superficie de 1,000.465 m² (Un mil punto cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados), ubicado en la Calle Filosofía y Letras número 26, lote 17, manzana XII, Fraccionamiento Lomas Anáhuac, Sección Segunda, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; lleve a cabo el desarrollo del condominio para dos (2) unidades privativas, conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS							
Área privativa	Superficie construida m ²	Terrazas descubiertas m ²	Terrazas cubiertas m ²	Jardín privativo libre m ²	Alberca privativa m ²	Nivel	No.
Área privativa 01	504.98	180.26	21.14	174.15	67.22	P.B., 1, 2 y 3	1
Área privativa 02	697.53	255.42	25.06	53.35	0.00	'-4, -3, -2 y -1	1
Subtotal	1,202.51	435.68	46.20	227.50	67.22	---	2
Estacionamiento cubierto	116.67	0.00	0.00	0.00	0.00	---	6
Estacionamiento descubierto	0.00	0.00	0.00	18.48	0.00	---	2
Total de áreas privativas	1,319.18	435.68	46.20	245.98	67.22	---	2

Cuadro de Áreas Comunes		
Concepto	Superficie Construida m ²	Superficie abierta m ²
Área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.)	0.00	24.56
Estacionamiento de vivistas (2) exclusivos casa 1 y casa 2	24.00	0.00
Subtotal	24.00	24.56
Total de áreas comunes	48.56	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
Superficie del lote	1,000.465 m ²
Superficie total de áreas privativas construidas	1,365.38 m ²
Superficie total de áreas privativas abiertas	748.88 m ²

Superficie total de áreas comunes construidas	24.00 m ²
Superficie total de áreas comunes abiertas	24.56 m ²
Superficie total del condominio	1,389.38 m²
Total de cajones privativos	8
Total de áreas privativas	2

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la **Autorización del Condominio Vertical de Tipo Residencial Alto**, por la cantidad de **\$17,905.36 (diecisiete mil novecientos cinco pesos 36/100 m. n.)**, por el concepto de autorización de **2 viviendas (áreas privativas)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI. Inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, el Titular deberá realizar la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberán protocolizar ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México**, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano, el haber realizado dicha inscripción **dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno"**. De lo cual deberá dar prueba de ello a esta Secretaría dentro del mismo término.
- IV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.
- V. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
- VI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento **a la Sucesión Testamentaria a Bienes de Hernán García Domínguez, legado a María de los Ángeles González Díaz y Luis Paulo García Marun** que deberán obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- VII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, señalamiento que las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.
- VIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular no se podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- IX. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización.

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

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

Sin embargo, no se exime al desarrollador, de la realización de las obras de infraestructura al interior del condominio, para su correcto funcionamiento, de conformidad a lo autorizado en sus respectivas factibilidades, licencias de construcción y demás

autorizaciones que correspondan, así como de las garantías o vicios ocultos que pudiesen generarse en el condominio, dentro del tiempo estipulado en la ley.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 115 Fracción VI, inciso J), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento que **la Sucesión Testamentaria a Bienes de Hernán García Domínguez, legado a María de los Ángeles González Díaz y Luis Paulo García Marun**, deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, así como su promoción y publicidad.

SEXTO. 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, señala que **la Sucesión Testamentaria a Bienes de Hernán García Domínguez, legado a María de los Ángeles González Díaz y Luis Paulo García Marun**, no podrán llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones; y las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO. 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 PRIMERO. 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 SEGUNDO. El presente acuerdo de Autorización del Condominio Habitacional Vertical Tipo Residencial Alto, para 2 viviendas (áreas privativas), denominado "Filosofía y Letras 26", en el predio localizado en la Calle Filosofía y Letras número 26, lote 17, manzana XII, Fraccionamiento Lomas Anáhuac, Sección Segunda, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 fracción I y 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO TERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número **20244712721242386234**, de fecha **14 de mayo del 2024**, cuyo importe es de **\$17,905.36 (diecisiete mil novecientos cinco pesos 36/100 m. n.)**, 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 CUARTO. 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.

A u t o r i z a

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.
Expediente: DRVMZNO/RLN/018/2024 y NC 261/2024..