

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO TEÓFILO LEVY HUSNY, EL CONDOMINIO HABITACIONAL VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL, DENOMINADO "BOSQUES 102", UBICADO EN LA AVENIDA DE LOS BOSQUES NÚMERO 102, MANZANA LI, LOTE 25, 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/3003/2024
Toluca de Lerdo, Estado de México, a;
02 de abril del 2024

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL

Ciudadano Teófilo Levy Husny

Avenida de los Bosques número 102,
Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques,
Municipio de Huixquilucan, Estado de México
Correo electrónico: urlga1016n@gmail.com
Teléfono: 56-2411-5681

En atención a su escrito de fecha diecinueve de marzo del dos mil veinticuatro, con el que solventa el acuerdo de prevención número 23000105L/2124/2024, que le fue notificado el trece de marzo del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/011/2024, para obtener la autorización de un **Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, denominado "Bosques 102", para cuatro (4) áreas privativas, en el predio localizado en la Avenida de los Bosques número 102, manzana LI, lote 25, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 253.17m²**, 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 Avenida de Los Bosques número 102, manzana LI, lote 25, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 253.17 m²**; solicitando el trámite de **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, para cuatro (4) áreas privativas**, debidamente firmado por el propietario Teófilo Levy Husny.
2. Copia de **Identificación Oficial con fotografía** emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1528626002, con vigencia al 2026 del propietario Teófilo Levy Husny.
3. **Que acredita la propiedad mediante contrato de compraventa** instrumento sesenta y un mil quinientos cinco (61,505), libro dos mil trescientos uno (2,301), del treinta de abril del año dos mil veinte, ante la fe del Licenciado José Daniel Labardini Schettino, Titular de la Notaría número ochenta y seis en la Ciudad de México; inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, con folio real electrónico número 00158244, trámite 447751, del 27 de agosto del 2020.

4. **Licencia de Uso del Suelo** números DGDUS/095/LUS/0257/2023, con vigencia al 13 de diciembre del año 2024, expedida por el Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Huixquilucan, Estado de México; con las siguientes normas de aprovechamiento:

NORMAS DE APROVECHAMIENTO DE USO DEL SUELO	
Zona:	Fraccionamiento Habitacional Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques
Clave	HP
Uso del suelo que se autoriza	Habitacional Plurifamiliar
Densidad número de viviendas que se permite construir	04 (cuatro) viviendas
Coefficiente de Ocupación del Suelo, superficie total construida en el desplante.	Máximo 90% de la superficie del predio = 227.85 m ²
Área Libre. Superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante	Mínimo 10% de la superficie del predio = 25.32 m ²
Coefficiente máximo de Utilización del Suelo. Intensidad de construcción. Número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio:	1,300.00 m ²
Altura máxima de la construcción:	4 niveles o 12.00 metros a partir del nivel medio de banqueta
Requerimiento de estacionamiento	06 (seis) cajones de estacionamiento.

5. **Constancia de Alineamiento y numero oficial** número DGDUS/095/CAYNO/0352/2023, del 13 de diciembre del 2023, expedida por el Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Huixquilucan, Estado de México; en la que no señala restricciones de construcción.
6. **Que presenta cinco depósitos CIE del Banco BBVA México, S. A. Institución de banca Múltiple**, con fecha límite de pago al 31 de enero del 2024, con los que acredita que cuenta con cinco pagos por el servicio de agua, anexos a los estados de cuenta números 095062601301020000, 095062601301020001, 095062601301020002, 095062601301020003, 095062601301020004, que corresponden a cuatro departamentos y los servicios en el domicilio que nos ocupa, del Organismo Público Descentralizado “Sistema Aguas Huixquilucan”.
7. Que presenta oficio DMN-PLN-NA0397/2022, del 18 de julio de 2022, emitido por el Ing. René Rodríguez Rodríguez, Jefe de la Oficina de Atención a Solicitudes, E. F. Zona de Distribución Naucalpan, para el predio que nos compete para cuatro servicios, emitidos por la Comisión Federal de Electricidad (CFE).
8. **Que presenta cinco recibos de la Comisión Federal de Electricidad**, con fecha límite de pago al 29 de enero del 2024, con los que acredita que cuenta con cinco servicios de Luz, números de servicios 140230501811, 140230700431, 140230700440, 140230700636 y 140230700849; que corresponden a cuatro departamentos y los servicios en el domicilio que nos ocupa.
9. **Que presenta Certificado de Libertad de Gravamen** emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, Folio real electrónico 00158244, trámite 600633, de fecha 18/12/2023, donde No reporta gravámenes y/o limitantes.
10. **Ortofoto a color tamaño carta del predio que nos compete.**
11. **Plano Proyecto del 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 Teófilo Levy Husny, el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, denominado “Bosques 102, para que en el predio con **superficie de 253.17 m²** (doscientos cincuenta y tres punto diecisiete metros

cuadrados), ubicado en la **Avenida de los Bosques número 102, manzana LI, lote 25, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México**; lleve a cabo el desarrollo del **condominio para cuatro (4) 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				
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2	Nivel	No. Viv.
GH 001	198.04	0.00	1er y 2do nivel	1
Balcones GH 001	5.06	0.00	2do nivel	---
Cuarto de servicio GH 001	12.40	0.00	1er nivel	---
Depto. 101	95.76	0.00	1er nivel	1
Balcones Depto. 101	10.05	0.00	1er nivel	---
Depto. 102	81.09	0.00	1er nivel	1
Balcón Depto. 102	5.06	0.00	1er nivel	---
PH	266.16	0.00	2do y 3er nivel	1
Cuarto de servicio PH	15.66	0.00	PB	---
Terraza PH	0.00	24.40	3er nivel	---
Balcones PH	19.82	0.00	2do y 3er nivel	---
Subtotal	709.10	24.40	---	---
Cajones de estacionamiento	50.00	0.00	PB	4
Bodegas	43.93	0.00	1er nivel	4
Total áreas privativas	803.03	24.40	---	4

Cuadro de Áreas Comunes		
Concepto	Superficie Construida m2	Superficie abierta m2
Área Verde Recreativa de Uso Común A.V.R.U.C.	0.00	46.63
Circulación peatonal	151.94	0.00
Cajones de estacionamiento de visitas (2)	25.00	0.00
Cuarto de basura	2.39	0.00
Toilet de vigilancia	2.62	0.00
Vigilancia	4.21	0.00
Elevador	4.40	0.00
Subtotal	237.19	46.63
Total de áreas comunes	237.19	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
Superficie del lote	253.17 m2
Superficie total de áreas privativas construidas	803.03 m2
Superficie total de áreas privativas abiertas	24.40 m2
Superficie total de áreas comunes construidas	190.56 m2
Superficie total de áreas comunes abiertas	46.63 m2

Superficie total del condominio	1,064.62 m2
Número de viviendas totales	4

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**, por la cantidad de **\$21,714.00 (veintiún mil setecientos catorce pesos 00/100 m. n.)**, por el concepto de autorización **de 4 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 al ciudadano **Teófilo Levy Husny**, que deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- 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 **Teófilo Levy Husny**, deberá 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 **Teófilo Levy Husny**, no podrá 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, para 4 viviendas (áreas privativas), denominado “Bosques 102”, en el predio localizado en la Avenida de los Bosques número 102, manzana LI, lote 25, 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 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 20244712665042347274, de fecha 9 de Mayo 2024, cuyo importe es de **\$21,714.00 (veintiún mil setecientos catorce pesos 00/100 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/011/2024 y NC 204/2024..