

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LOS CIUDADANOS ABUD ALBERTO CHICUREL FRANCO, JACOBO DAVID LANIADO SAADE, CARLOS LEVY HOP, JAIME LAVIN ZAVALA, AARON ZLOCHISTY JASQUI, ABRAHAM LEVY HOP, OSCAR HERNÁNDEZ FRANCO, DANIEL CHICUREL JASQUI, CARLOS ANTONIO MARTÍNEZ LÓPEZ, VERÓNICA HERNÁNDEZ FRANCO Y RAQUEL JASQUI SUUED, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL DENOMINADO “MARIO COLÍN 52”, UBICADO EN AVENIDA MARIO COLÍN NÚMERO 52, COLONIA TLALNEPANTLA CENTRO, EN EL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO.

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

23000105060000T /DRVMZNO/0088/2023.
Tlalnepantla de Baz a; 01 de noviembre de 2023.

CONDOMINIO VERTICAL

C. José Eliahu Chicurel Jasqui
Representante legal de los CC. Abud Alberto Chicurel Franco
Jacobo David Laniado Saade, Carlos Levy Hop, Jaime Lavin Zavala
Aaron Zlochisty Jasqui, Abraham Levy Hop, Oscar Hernández Franco
Daniel Chicurel Jasqui, Carlos Antonio Martínez López
Verónica Hernández Franco y Raquel Jasqui Suued
Av. Mario Colin, número 52, colonia Tlalnepantla Centro
Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
Correo: responsabilidadempresarial10@gmail.com
Teléfono: 55 7575 6979
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día once de agosto de dos mil veintitrés, recibido en la Residencia Local, expediente **DRVMZNO/RLT/020/2023**, y al Acuerdo Preventivo con oficio número 22400105060003T/DRVMZNO/RLT/0164/2023, de fecha dieciocho de agosto del año dos mil veintitrés y notificado el veintitrés de octubre del mismo año, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional tipo Residencial, denominado “MARIO COLIN 52” para veintinueve áreas privativas, ubicado en avenida Mario Colin, número 52, colonia Tlalnepantla Centro, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 400.00 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, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XIV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109 fracción I y III, 109, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 01 de septiembre de 2020; artículos 1, 2, 4 fracción IV y último párrafo, 10 y 12 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” de fecha 21 de diciembre de 2022; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” de fecha 6 de junio de 2016, numeral VII “Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa” clave 224022000 “Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente”, 224022010 al 224022014 “Residencias Locales Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango” vigente y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman adicionan y derogan diversas disposiciones de la ley orgánica de la administración pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” del 29 de septiembre del 2020 y;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo residencial denominado “MARIO COLIN 52”, para veintinueve áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que el C. José Eliahu Chicurel Jasqui representante legal de copropietarios, acreditan la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Instrumento número 63,239, de fecha once de septiembre del año dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Arturo Talavera Autrique, Notario Público número ciento veintidós, del Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, donde hace constar el Contrato de Compraventa a favor del C. José Eliahu Chicurel Jasqui representante legal de

copropietarios, misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, folio real electrónico número 00243521, tramite 593377 de fecha seis de diciembre del año dos mil diecinueve.

- II. Que el C. José Eliahu Chicurel Jasqui, se identifica con copia de la credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1787704037, con vigencia hasta el año dos mil veintiocho.
- III. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Licencia de Uso de Suelo donde autoriza Habitacional Plurifamiliar (29 viviendas), para el predio objeto del trámite, con número LC/2022-2024/230089 de fecha veinte de febrero de dos mil veintitrés, con base a la licencia número 3510/80, de fecha dos de septiembre de mil novecientos ochenta, Licencia número LC/2019-2021/200834, de fecha quince de julio del año dos mil veinte, mediante la cual se autoriza un uso habitacional plurifamiliar (29 viviendas), con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	Habitacional Plurifamiliar
Clave:	CRU
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar (29 viviendas)
Coeficiente máximo de Ocupación	100%.
Coeficiente de Utilización	3,585.83 superficie máxima de construcción
Altura máxima:	27.90 metros o planta baja y 9 niveles a partir del nivel de banquetta
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 80.00 m ² un cajón por vivienda más de 80.00 m ² y hasta 200.00m ² dos cajones por vivienda, 36 cajones privativos y 7 de visitas

- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2022-2024/230089 de fecha veinte de febrero de dos mil veintitrés, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.
- V. Que presenta Dictamen de Factibilidad de Servicios, del Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con número OPDM/DG/599/2023, de fecha tres de julio del año dos mil veintitrés, para la construcción de veintinueve departamentos.
- VI. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Tlalnepantla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el Lote en cuestión con el folio real electrónico 00243521, trámite número 808777, de fecha veinte de julio de dos mil veintitrés en donde no reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- VII. Que presenta oficio expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), del Condominio Vertical Habitacional de tipo Residencial, para el servicio a nombre del C. José Eliahu Chicurel Jasqui, del predio ubicado en avenida Mario Colín, número 52, colonia Tlalnepantla Centro, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
- VIII. Que presentó el Plano georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.
- IX. Que una vez analizado el proyecto presentado y tomando en consideración que:

El Municipio de Tlalnepantla de Baz expidió Licencia de Uso de Suelo donde autoriza Habitacional Plurifamiliar (29 viviendas), para el predio objeto del trámite, con número LC/2022-2024/230089 de fecha veinte de febrero de dos mil veintitrés, con base a la licencia número 3510/80, de fecha dos de septiembre de mil novecientos ochenta, Licencia número LC/2019-2021/200834, de fecha quince de julio del año dos mil veinte, mediante la cual se autoriza un uso habitacional plurifamiliar (29 viviendas) superficie máxima de construcción permitida 3,585.83 metros cuadrados, Ocupación del Suelo 100.00% del predio, altura máxima de las edificaciones 27.90 metros o planta baja y 9 niveles a partir del nivel de banquetta, sin incluir tinacos ni cubos de escalera y/o elevadores.

En tal sentido si se considera que la autoridad municipal otorgo el 100.00 % de ocupación del suelo, no es posible que se generen las áreas verdes y recreativas de uso común a suelo permeable, con base en lo antes señalado y

considerando que el proyecto plantea un sistema de captación y utilización de aguas pluviales, se contribuye a un mejor cuidado del ambiente al reutilizar las mismas. Con lo cual se reduce significativamente la huella hídrica plasmada por el desarrollo habitacional motivo del presente.

Por lo anterior esta Dirección Regional, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 109, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 13 fracción II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza al C. José Eliahu Chicurel Jasqui representante legal de copropietarios, el condominio vertical habitacional de tipo residencial, denominado "MARIO COLIN 52", para que en el predio con superficie de 400.00 metros cuadrados, ubicado en avenida Mario Colin, número 52, colonia Tlalnepantla Centro, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con veintinueve unidades 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:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

Concepto	Superficie Construida m2	Superficie abierta m2	Nivel	No. de Departament o
Área privativa 101	101.59	0.00	1er Nivel	101
Área privativa 102	93.76	0.00	1er Nivel	102
Área privativa 103	98.38	0.00	1er Nivel	103
Área privativa 104	102.06	0.00	1er Nivel	104
Área privativa 201	93.65	0.00	2do Nivel	201
Área privativa 202	85.83	0.00	2do Nivel	202
Área privativa 203	80.69	0.00	2do Nivel	203
Área privativa 204	81.14	0.00	2do Nivel	204
Área privativa 301	93.65	0.00	3er Nivel	301
Área privativa 302	85.83	0.00	3er Nivel	302
Área privativa 303	80.69	0.00	3er Nivel	303
Área privativa 304	81.14	0.00	3er Nivel	304
Área privativa 401	93.65	0.00	4to Nivel	401
Área privativa 402	85.83	0.00	4to Nivel	402
Área privativa 403	80.69	0.00	4to Nivel	403
Área privativa 404	81.14	0.00	4to Nivel	404
Área privativa 501	93.65	0.00	5to Nivel	501
Área privativa 502	85.83	0.00	5to Nivel	502
Área privativa 503	80.69	0.00	5to Nivel	503
Área privativa 504	81.14	0.00	5to Nivel	504
Área privativa 601	93.65	0.00	6to Nivel	601
Área privativa 602	85.83	0.00	6to Nivel	602
Área privativa 603	114.22	0.00	6to Nivel	603
Área privativa 604	115.81	0.00	6to Nivel	604
Área privativa PH1	151.31	0.00	7mo, 8vo y 9no Nivel	PH1
Área privativa PH2	125.68	0.00	7mo, 8vo y 9no Nivel	PH2
Área privativa PH3	131.91	0.00	7mo, 8vo y 9no Nivel	PH3
Área privativa PH4	119.15	0.00	7mo, 8vo y 9no Nivel	PH4

Área privativa PH5	117.56	0.00	7mo, 8vo y 9no Nivel	PH5
Total de áreas privadas	2,816.15	0.00		29

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
Área de circulación peatonal	113.96	0.00
Escaleras	77.93	0.00
Superficie circulación vehicular y acceso	300.86	0.00
Gimnasio	35.38	0.00
Cubo de elevador	3.16	0.00
Salón usos múltiples	34.67	0.00
Planta de luz de emergencia	5.60	0.00
Baño	5.34	0.00
Cuarto vigilante con baño	5.40	0.00
Lobby	12.64	0.00
Elevador de autos	18.00	0.00
Bodegas	3.26	0.00
Total	604.19	

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote	400.00 m2
Superficie total de áreas privadas construidas	2,816.15 m2
Superficie total de Áreas Comunes construidas	604.19 m2
Superficie total de Áreas Comunes abiertas	275.76 m2
Superficie Total del Condominio	4,103.26 m2
Número de áreas privadas	29
Superficie de cajones de estacionamiento privados	407.16 m2
Total de cajones de estacionamiento privados	36
Número de cajones de estacionamiento de visitas	7

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$ 150,423.00 (ciento cincuenta mil cuatrocientos veintitrés pesos 00/100 m.n.), 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, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, dentro de los treinta días hábiles siguientes al de la notificación de la presente autorización, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberá 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 siguientes a la publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.
- I. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización que correspondientes al condominio serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto, deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las autoridades gubernamentales competentes:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para 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 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.

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.

- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.
- III. 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 puntos veinte metros de altura y/o con la propia edificación.

TERCERO. Con base en lo establecido en el artículo 55 Fracción VII, inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo máximo de **90 días hábiles** contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presente ante esta autoridad la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes de las obras de urbanización.

CUARTO. Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso P) y 116 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por realizar a costo directo, cuyo monto asciende a la cantidad de \$ 436,903.495 (cuatrocientos treinta y seis mil novecientos tres pesos 495/100 M.N.).

QUINTO. De acuerdo a lo establecido en los artículos 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$ 8,738.070 (ocho mil setecientos treinta y ocho pesos 070/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo asciende a la cantidad de \$ 436,903.495 (cuatrocientos treinta y seis mil novecientos tres pesos 495/100 M.N.).

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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 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.

DÉCIMO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el C. Sergio Alberto Gordillo Pietra Santa, no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones, así como 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.

DÉCIMO PRIMERO. 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.

DÉCIMO SEGUNDO. Previo al aprovechamiento del lote 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 TERCERO. El presente acuerdo de autorización del Condominio Vertical Habitacional Tipo Residencial ubicado en avenida Mario Colín, número 52, colonia Tlalnepantla Centro, Municipio de Tlalnepantla de Baz, 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, 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.

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

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

Validó

Andrés Prudencio Guerrero.- Residente Local Tlalnepantla.- Rúbrica.

Dictaminó y Elaboró

Jaime Bucio Garduño.- Dictaminador.- Rúbrica.

C. c. p.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla
O.T. DRVMZNO/1384/2023
PDR/APG/jbg