ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LOS CIUDADANOS CYNTHIA CHEREM CASSAB, DAVID CHEREM ADES, ABRAHAM CHEREM CASSAB, ABUD ATTIE DAYAN, ALEGRA SIMHA YEDID SHEREM, TERESA CHEREM DICH DE CHEREM, JACOBO ABRAHAM CHEREM ADES, ISIDORO CAIN ATACH, JOSÉ CAIN ATACH Y EDUARDO CAIN ATACH, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "PUNTO INTERLOMAS", UBICADO EN LA CALLE CIRCUITO EMPRESARIAL NÚMERO 6, LOTE 3, CENTRO URBANO SAN FERNANDO, LA HERRADURA, EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO.

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

23000203A/13250/2025
Toluca de Lerdo, México, a;
31 de octubre de 2025

Autorización de Condominio

Ciudadanos Cynthia Cherem Cassab, David Cherem Ades, Abraham Cherem Cassab, Abud Attie Dayan, Alegra Simha Yedid Sherem, Teresa Cherem Dich de Cherem, Jacobo Abraham Cherem Ades, Isidoro Cain Atach, José Cain Atach y Eduardo Cain Atach Calle Circuito Empresarial número 6
Centro Urbano San Fernando-Herradura,
Municipio de Huixquilucan, Estado de México.
Correo electrónico: ct@jhconsultingg.com
Teléfono: 55-2512-4183 y 722-879-1074
Presente

En atención a su escrito de fecha veintiocho de octubre del dos mil veinticinco, ingresado en la Residencia Local Naucalpan **e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/050/2025,** para obtener **la autorización de un Condominio Vertical Habitacional Tipo: Medio, denominado "Punto Interlomas", para 120 viviendas, en el predio ubicado en la Calle Circuito Empresarial número 6, lote 3, Centro Urbano San Fernando La Herradura, Municipio de Huixquilucan México**, **con superficie total de terreno de 1,300.18 m2.**

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 lV, 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 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 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; y periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 28 de abril del 2025, de las atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, artículo 39, fracción XVI, entre otras.

C O N S I D E R A N D O

Que su solicitud con número de **expediente DRVMZNO/RLN/050/2025**, la acompaña de los siguientes documentos:

R E S U L T A N D O

Que presenta solicitud con número de expediente **DRVMZNO/RLN/050/2025**, la acompaña de los siguientes documentos:

I. Que presenta **Formato de Solicitud**.

II. Que presenta **Aviso de Privacidad Integral para Autorización de Trámites**, firmado por el representante legal **Jacobo Cherem Ades**.

III. Que presenta **identificación** del representante legal **Jacobo Abraham Cherem Ades,** mediante pasaporte número G024488903, con fecha de caducidad al 29 de marzo de 2027, emitido por los Estados Unidos Mexicanos.

IV. Que presenta **Evaluación de Impacto Estatal**, para el proyecto de condominio denominado "PUNTO INTERLOMAS", en el municipio de Huixquilucan, Estado de México, número de Evaluación **37-15-006010-COIME-2022,** de fecha quince de septiembre de dos mil veintidós, en un predio de 1,300.18 m2, con una construcción prevista de 18,347.41 m2, en la que presenta las Evaluaciones Técnicas de Impacto en Materia de Impacto Urbano, Impacto Vial, Agua, Impacto Ambiental y Protección Civil, domicilio del proyecto Circuito Empresarial 6, Interlomas, Huixquilucan, C. P: 52787; para la construcción de un **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, para 120 viviendas.**

V. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial**, oficio 22000001A/1768/2022, del 2 de septiembre del 2022, para el **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, para 120 viviendas**, denominado **"Punto Interlomas";** en la que se emite la **Evaluación Técnica de Impacto Vial,** de manera condicionada, emitida por el Ing. Luis Antonio Posada Flores, Director General de Vialidad.

VI. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial**, oficio 22000001A/1771/2022, del 2 de septiembre del 2022, para el **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, para 120 viviendas**, denominado **"Punto Interlomas";** en la que se otorga la **Evaluación Técnica de Impacto Vial,** emitida por el Ing. Luis Antonio Posada Flores, Director General de Vialidad, con las siguientes condicionantes:

DERECHO DE VÍA: Por ningún motivo se permitirá el desarrollo urbano alguno, ni la ocupación con ningún tipo de construcción provisional o definitivo que impida su finalidad, sobre la superficie de los derechos de vía y/o alguna otra franja de restricción derivadas por el paso de líneas de alta tensión, ríos, canales, gasoductos, u otros, de ser el caso.

Se deberá tener presente que la utilización o aprovechamiento de los derechos de vía, restricciones y zonas de preservación se permitirá, cuando la autoridad competente de que se trate emita autorización expresa para la utilización o aprovechamiento de la misma, en la inteligencia que sin el permiso o autorización correspondiente con cualquier obra o trabajo que invada el derecho de vía y/o franjas de restricción de otro tipo, estará obligado a demoler o retirar la obra ejecutada y a realizar las reparaciones de los daños que haya sufrido el derecho de vía y/o las franjas de restricción correspondientes, de acuerdo con lo dispuesto por la instancia gubernamental de carácter federal, estatal, municipal u otra, que tenga bajo su jurisdicción la franja de restricción a que haya lugar.

VÍA PÚBLICA Y/O PRIVADA: Debe tener presente que una vía pública es la infraestructura vial primaria y local definidas en el Libro Séptimo del Código, que tiene por objeto el libre tránsito de personas, bienes y servicios; el alojamiento de redes de infraestructura, así como el dar acceso, iluminación, ventilación, y asoleamiento a los inmuebles que la delimitan, por consecuencia por ningún motivo se permitirá el uso de ninguna vía y/o proyección de vía de carácter pública que se encuentre inmersa en la poligonal conformada del predio a desarrollar y que es motivo del presente, para estacionamiento de vehículos de los habitantes y visitantes del desarrollo.

ACCESIBILIDAD: Deberá presentar todas las previsiones correspondientes para las personas con capacidades diferentes, incluyendo dispositivos para proporcionar accesibilidad, circulación y uso de las instalaciones, adecuaciones en guarniciones, banquetas, rampas, accesos, circulaciones horizontales y verticales, sanitarios con los dispositivos necesarios para su uso apropiado y señalización para la identificación de espacios, entre otros, de manera que no exista impedimento alguno para el libre acceso y el uso de las instalaciones a persona alguna.

ACCESO-SALIDA: Deberá realizar el proyecto ejecutivo y construcción de las adecuaciones geométricas, así como el suministro e instalación de los dispositivos para el control del tránsito (guarniciones, banquetas, rampas y peatonales seguros, reductores de velocidad, etc.), que permitan de una manera óptima y adecuada el tránsito seguro de peatones y vehículos al predio en comento y a la infraestructura vial y para la movilidad existente en la Calle Circuito Empresarial.

En ningún momento se deberá interrumpir el libre flujo del tránsito en la vía pública, evitando en todo momento colas de espera en vía pública, así como obstrucciones por maniobras de acceso y salida del proyecto; aunado a lo anterior, deberá tomar en cuenta que en su diseño y construcción respetará lo descrito en el apartado 1. Derecho de vía y 2. Vía pública y*o privada.

El proyecto de acceso y salida deberá apegarse a la normatividad y lineamientos establecidos.

En el plano del proyecto de adecuaciones geométricas y acceso y salida de la Calle Circuito Empresarial, se debe representar todo lo que influya con el proyecto, a saber: árboles, postes, torres de energía eléctrica, líneas de alta tensión, ductos de hidrocarburos, líneas telefónicas, etc. y que en caso de incidir los mismos en las obras a realizar y/o en los accesos-salidas vehiculares del desarrollo que nos ocupa, su reubicación y/o acciones inducidas a que haya lugar correrán por cuenta y cargo del desarrollador, previa autorización de la autoridad competente.

Que todo acceso salida vehicular del desarrollo que nos ocupa debe estar libre de obstáculo alguno. Así mismo, debe tener presente que cuendo se disponga del acceso y salida vehicular sobre la misma vía, de acuerdo al sentido vehicular de ésta, primero se debe ubicar el acceso y después la salida,

ESTACIONAMIENTO: Para efecto de su operación, debe contar con los cajones de estacionamiento que se establezca en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente, y toda edificación debe contar con el número de cajones de estacionamiento que prevea la normatividad aplicable de acuerdo a su tipo y uso, además se debe disponer de cajones de estacionamiento para personas con capacidades diferentes debidamente señalados, agregando que el área destinada para estacionamiento, no podrá tener una superficie menor al mínimo requerido por su uso; del mismo modo no se permitirá el establecimiento de uso distintos que disminuyan el área de estacionamiento o que afecten de alguna forma las normas mínimas de seguridad, accesos y circulación de vehículos o peatones, **motivo por el cual, la construcción de un condominio vertical habitacional tipo medio para 120 viviendas, denominado "Punto Interlomas", debe dar cabal cumplimiento a lo establecido en el oficio número DGDUS/0253/SP/0093/2022, de fecha 14 de febrero de 2022, emitido por el H. Ayuntamiento de Huixquilucan, donde se hace mención que el referido proyecto tendrá 124 cajones de estacionamiento.**

SEÑALIZACIÓN: Previo al inicio de su ejecución, el interesado debe remitir a esta Dirección General de Vialidad para su revisión y autorización, el proyecto de señalamiento horizontal y vertical de las vías internas, identificando y numerando los cajones, incluyendo los asignados para personas con capacidades diferentes, apegándose a los lineamiento iconografías, especificaciones y requerimientos establecidos en el Manual de Señalización Vial y Dispositivos de Seguridad de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes vigente.

OBRAS Y/O ACCIONES POR INCORPORACIÓN VIAL: Deberá dar cumplimiento a la siguiente obra y acción para mitigar el impacto vial e incorporar el desarrollo a la infraestructura vial: Proyecto ejecutivo y rehabilitación de la carpeta de superficie de rodamiento de la Calle Circuito Empresarial que comprenda del Blvd. Magnocentro a la altura de "NUA Interlomas", considerando señalamiento horizontal, así como, obras y/o acciones inducidas a que haya lugar para su realización.

VII. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana**, del proyecto que nos compete oficio 22400105L/004721/2022, del 01 de septiembre del 2022, para el trámite de **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana,** del proyecto en cuestión, emitido por la Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano; con una construcción prevista de 18,347.41 m2 y 124 cajones de estacionamiento; en la que se determina la procedencia del proyecto.

VIII. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil,** folio 09/ETI/V/2022 del 01 de septiembre del 2022, oficio 20500600000000L/7499/2022, en la que se procede emitir la **Evaluación de Impacto en Materia de Protección Civil**, emitida por el Lic. Samuel Gutiérrez Macías, Coordinador General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo, en la que se considera que:

Como resultado del reconocimiento visual realizado en fecha 29 de julio de 2022, por parte de personal técnico de esta Coordinación General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo, se identificó que al momento de la visita se encuentran construidos los sótanos, en planta baja se observa que la estructura existente será reforzada, el promotor indica que la planta baja tendrá una doble altura siendo una torre departamental para 120 departamentos en 15 niveles, por lo que se contempla un aproximado avance de obra del 15 por ciento, asimismo cuenta con la presencia de servicios básicos municipales, se tienen las siguientes colindancias: al Norte con propiedad privada; al Sur con Calle Circuito Empresarial: al Este con propiedad privada (edificio departamental) y al Oeste con propiedad privada (comercio).

Que de acuerdo con el **Estudio de Mecánica de Suelos**: El proyecto consiste en la construcción de un edificio de planta baja, 16 niveles, azotea y 3 sótanos, el cual pretende desarrollarse. El sitio se encuentra dentro de la zona geotécnica denominada Zona de Lomas y de forma general presenta una estratigrafía constituida por los siguientes materiales; de 0.00 a 1.20 m se encuentra un relleno conformado por una arena bien graduada poco arcillosa, color café grisáceo; de 1.20 a 6.20 m se tiene una toba arenosa color café amarillento, muy compacta; de 6.20 m a 9.20 m hay un estrato conformado por boleos de andesita color gris, finalmente de 9.20 m a 30.0 m se encuentra una toba arenosa color café amarillento a café grisáceo muy compacta. Hasta la Profundidad explorada no se encontró el nivel de aguas freáticas. **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**: De acuerdo con la ubicación del sitio en estudio, el coeficiente sísmico transparente que deberá utilizarse y en el cual se deberán aplicar los coeficientes de reducción correspondiente según las necesidades de la estructura es de 0.334. La solución de cimentación más conveniente es mediante zapatas corridas en muros de carga y aisladas en columnas, mismas que deberán de quedar desplantadas sobre material competente toba arenosa. La capacidad de carga admisible (estática y por sismo) del terreno de cimentación que resulta es de 83.0 t/m3. Se deberá de garantizar un ancho mínimo de zapata de 0.80 m. las deformaciones por generarse en la masa de suelo por efecto de la sobrecarga serán del orden de 1.0 cm mismos que se presentarán durante el proceso constructivo de la estructura.

De acuerdo con **el estudio Geofísico**. En el predio ubicado en Circuito Novelistas No. 6. Col. Bosque de las Palmas, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; en donde se tiene planificada la remodelación de la Plaza Punto Interlomas, se realizó el estudio geofísico con el objetivo de identificar o descartar la presencia de estructuras

geológicas de riesgo que pueden hacerse presentes, tales como: fallamientos, fracturamientos, cavidades y/o asentamientos diferenciales, las cuales pueden afectar de manera severa las edificaciones ya construidas o por construir. Se utilizó la técnica de tomografía eléctrica, la cual consistió en el levantamiento de tres líneas ubicadas en el sótano No. 3 del edificio, con dirección de tendido NW a SE (paralelas a la Calle Circuito Empresarial). La longitud de las líneas fue variable y la profundidad de exploración fue de 8.2 m, como método complementario se realizó el levantamiento de un sondeo eléctrico vertical ubicado en la zona central de la línea de tomografía eléctrica número dos, con el cual se obtuvo una profundidad de 30 m de investigación. Se determinó la presencia de depósitos de diferente granulometría, en donde en los primeros metros se presentó una toba de matiz arenosa con presencia de gravas; a mayor profundidad se determinó una toba de matiz arcillo-arenosa. No se identifican anomalías asociadas a posibles cavidades. Se identificaron 19 zonas de contacto litológico lateral entre materiales de diferente granulometría. Se recomienda realizar dos sondeos mecánicos de exploración para verificar dos de los contactos litológicos mencionados, ambos con una profundidad de 10 m, con la finalidad de determinar las propiedades de cada uno de los estratos emplazados en el área de estudio y descartar de esta manera la aparición de posibles fracturamientos y/o asentamientos diferenciales, En caso de ya contar con un estudio de mecánica de suelos, los resultados de este podrán correlacionarse con los obtenidos en el presente estudio, lo que permitirá descartar posibles afectaciones por los fenómenos de riesgo ya mencionados. **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**: El área de estudio se encuentra emplazada sobre depósitos volcanoclásticos de diferente granulometría; en primera instancia se presentan un estrato correlacionado con tobas de matiz arenosa con presencia de gravas, subyaciendo a esta unidad se presenta un estrato correlacionado con tobas de matiz arcillo-arenosa. Se identificaron 19 zonas de contacto litológico lateral, distribuidas en las tres líneas de tomografía eléctrica de estudio. Por definición estos contactos litológicos laterales corresponden a zonas o planos de debilidad susceptibles a desarrollar posibles fracturamientos y/o asentamientos diferenciales. Por lo anteriormente mencionado se recomienda realizar dos sondeos mecánicos de exploración directa con una profundidad de 10 m, con el objetivo de verificar los dos contactos litológicos más evidentes y determinar las propiedades de cada uno de los estratos emplazados en el área de estudio; de esta manera se podrá descartar la posible aparición de fenómenos geológicos de riesgo (fracturamientos, fallamientos, presencia de asentamientos diferenciales y/o cavidades). De acuerdo con los resultados alcanzados, se realizó un plano, el cual ilustra a detalle la ubicación de las líneas de tomografía eléctrica levantadas, la ubicación del sondeo eléctrico vertical realizado, así como la ubicación de los sondeos mecánicos recomendados, la distancia a perforar a partir del inicio de la línea, así como la profundidad recomendada a perforar. Es importante llevar a cabo las recomendaciones emanadas del presente estudio junto con las del estudio de mecánica de suelos correspondiente, con lo que el ingeniero geotecnísta determinará las condiciones del terreno y servirá de apoyo en la etapa del diseño constructivo de la obras a realizar.

Donde se pretende construir un edificio de uso habitacional en donde se construirán 120 departamentos, consta de planta baja que incluye lobby y amenidades teniendo un área total de 718.32 m2, 15 niveles con ocho suites tipo en cada nivel, dos de 99.00 m2 y seis de 90.00 m2; deberá de contemplar los siguientes tópicos: a) Los materiales que constituye la parte superficial del predio están formados por rellenos sobrepuestos en suelos de tipo residual sobre un relleno de espesor variable en la parte alta. Le subyacen materiales de toba limo arenosa y en algunos afloramientos se puede observar toba brechoide perteneciente a la formación Tarango cuya distribución es aplica sobre el terreno; b) A nivel regional, el sitio de estudio se encuentra dentro del Bloque Centro de las estructuras que conforman una semitosa dentro de la Sierra de las Cruces, evidenciado por una serie de fracturamientos en materiales tobaceos con direcciones preferentes SW-NE. La fractura regional más cercana al sitio de estudio se encuentra al sur, propiamente en el área de barrancas; c) A nivel local (en los afloramientos identificados cerca del predio), en estado natural y sin fracturamiento, la brecha volcánica soporta cortes naturales menores de 65 grados con altura de 5 a 10 metros, sin necesidad de soporte, de manera temporal. Como macizo rocoso a la breca volcánica se le considera como de calidad geotécnica buena a muy buena. **CONCLUSIONES**:: Del resultado del estudio geofísico se concluye que el predio donde se llevará a cabo el proyecto constructivo se encuentra libre de cualquier anomalía geológica correlacionada a cavidades, fallas, fracturamientos y/o asentamientos; mientras que la probabilidad de que aparezcan los fenómenos de asentamientos diferenciales (hundimientos), deslizamientos y fracturamientos es muy baja. En el área de estudio no existen reportes que indiquen que la zona ha sido epicentro de sismos ni se han registrado sismos fuertes (mayores a 5.5 en la escala de Richter). Por otra parte, de acuerdo con la zonificación geosísmica del Valle de México, el predio tiene un coeficiente sísmico para el diseño estructura de Cs 0 0.16 g. Las estructuras volcánicas activas más cercanas al sitio de proyecto es el volcán Popocatépetl cuyo riesgo está latente en ciudades como Puebla y Ciudad de México, y por ende el área metropolitana de ésta última y por ende influye en el sitio de Estudio. **RECOMENDACIONES**: Se deberán de cumplir con las recomendaciones necesarias por los expertos en mecánica de suelos con la que se elaboró para el proyecto ejecutivo. Una vez que se autorice la construcción del conjunto, se deberá tener un supervisor de obra al realizar los cortes para la cimentaciones y la estabilidad de los taludes.

Que de acuerdo con el Estudio Hidrológico: Se determina la zona de afectación por inundación de la avenida máxima mediante el software hec-ras de la microcuenca de aportación al predio denominado Punto Interlomas. Denominado relación lluvia-escurrimiento, se determinaron los gastos máximos para los periodos de retorno; 2, 5, 10, 5 y 100 años, y los resultados fueron utilizados para la modelación matemática con el software HEC-RAS, con el objetivo de determinar las zonas de mayor afectación debido a las intensas precipitaciones que se presentan en los meses más lluviosos. **CONCLUSIONES**: Con respecto a la modelación matemática realizada para la microcuenca en estudio se observa que el arroyo denominado “La Pastora”, pasa en la parte inferior del predio y se determina que este cuerpo de

agua no representa un riesgo para los planes de la empresa contratante para la construcción de alguna obra civil, debido a que el predio no se ve afectado por encharcamientos dentro y fuera del área de estudio. Por otro lado, el riesgo de que se presente una inundación dentro del predio es nulo, ya que en todas las configuraciones matemáticas muestran que no se presentarán encharcamientos dentro del predio, únicamente en el trayecto del cause y donde el agua se presenta en la parte media, ocasionado que se forme una acumulación de agua. El gasto máximo de 374,974 m3/s que corresponde a un periodo de retorno de 100 años, este caudal no afecta la superficie del predio, ya que el predio Punto Interlomas se encuentra en una parte alta, por lo que se concluye que no existe riesgo de inundación para la obra que se pretende construir en este predio. **RECOMENDACIONES**: Una vez realizadas las modelaciones matemáticas con los periodos de retorno propuestas por el especialista se observó que el predio Punto Interlomas no corre ningún riesgo afectación por inundaciones, motivo por el cual no se contempla ninguna construcción de alguna obra hidráulica, pero si, se recomienda que se respete el derecho de vía del cauce.

Por lo anterior, se considera procedente emitir: **Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil.**

IX. Que presenta oficio 219C01100000000/FAC/101/2022, del 23 de agosto de 2022, de la **Evaluación Técnica de Impacto,** emitido por Jorge Joaquín González Bezares, Vocal Ejecutivo de la **Comisión del Agua del Estado de México;** en la que se determina:

La demanda de agua potable estimada por esa Comisión del Agua del Estado de México, para las 120 viviendas de tipo medio aludidas en el proemio del presente, asciende a 35,653.20 m3 anuales (1.13 lps), considerando un índice de hacinamiento de 3.70 habitantes por vivienda (Censo 2020, INEGI) y una dotación de 200 litros por habitante al día conforme al tipo de vivienda y un volumen adicional del 10% para el equipamiento urbano y las áreas comerciales y de servicios.

Por otra parte, se pretende garantizar la demanda de agua potable para el proyecto en estudio a partir del pozo denominado San Carlos, amparado con el título de concesión número 13MEX104051 /26HMDA17, el cual cuenta con un volumen total autorizado por la Comisión Nacional del Agua de 1’135,295.00 m3 anuales (36.00 lps), comprometiendo el volumen de 52,56 (1.66 lps), suficiente para garantizar la demanda para el proyecto en estudio, observando que se solicitó la adhesión al DECRETO 2018 por el que se establecen facilidades administrativas para el otorgamiento de nuevas concesiones o asignaciones de aguas nacionales.

En este sentido, se determinó que es viable prestar el servicio de agua potable de la fuente e abastecimiento denominada Pozo San Carlos, asumiendo que cuenta con la capacidad y la disponibilidad para garantizar la demanda de agua potable, por lo que dicho Organismo es el único responsable de garantizar la demanda de agua a la población que se beneficia actualmente de dicha fuente, así como el proyecto en estudio.

El inversionista deberá **construir un drenaje pluvial y alcantarillado sanitario separados**, si las condiciones de permeabilidad del terreno así lo permiten, **aprovechar las aguas pluviales para la recarga del acuífero por medio de pozos de absorción, previa autorización de la Comisión Nacional del Agua**, de igual forma deberá construir un colector con capacidad para conducir el total de los escurrimientos hasta la infraestructura municipal con capacidad para evacuar las aportaciones de forma segura y sin perjuicio de terceros, o en su caso, dicho colector sea conectado al cauce federal previa autorización que emita la Comisión Nacional del Agua.

Para las **aguas negras**, **instalar un sistema para su tratamiento** que cumpla con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, correspondiente a los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales y en su caso, con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguad y bienes nacionales. Lo anterior implica la instalación de redes para el aprovechamiento de las aguas residuales tratadas en el riego de áreas verdes y en el interior de las casas habitación, exclusivamente en la operación de inodoros.

X. Que presenta oficio 22100007L/DGOIA/RESOL/571/2022, del 8 de septiembre del 2022, referente a la emisión de la **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Ambiental Procedente**, emitido por el Ing. Nicolás Mendoza Jiménez, Director General de Ordenamiento e Impacto Ambiental; en la que Jacobo Abraham Cherem Ades, deberá garantizar el suministro de servicios de agua potable en calidad y cantidad para el proyecto de referencia.; además deberá informar el mecanismo de suministro de gas, para que esa Autoridad determine procedente; deberá instalar tapiales o dique de madera u otro material a fin de evitar que material despalmado o de excavación, invada predios colindantes.

ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: Deberá instalar un sanitario portátil por cada 20 trabajadores o menos que se encuentren laborando en la obra; debiendo presenta a esa Dirección General, copia del contrato con la empresa que prestará el servicio.

Los materiales pétreos (arena, grava, piedra y tepetate) requeridos para la construcción del proyecto, deberán ser abastecidos en su totalidad por bancos de préstamo autorizados por esa Secretaría o por empresas que se dediquen a su comercialización, por lo que deberá presentar las autorizaciones de los bancos de materiales pétreos, así como los contratos celebrados con las empresas o particulares mismos que indiquen la cantidad de volumen adquirido para la obra.

El proyecto deberá **contar con sistemas separados de drenaje pluvial y drenaje sanitario**, para el primero, deberá diseñar y construir un sistema de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, debiendo presentar a esa Dirección General copia del proyecto ejecutivo de dicho sistema, en consecuencia, los copropietarios, deberán presentar evidencia de la construcción de dichos sistemas.

En andadores peatonales y donde lo permita habrá que instalar pisos permeables que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo.

Deberá realizar **periódicamente actividades de limpieza** de los principales caminos de acceso al sitio y por los que transitan los camiones que transportan material proveniente del proyecto, debiendo presentar a esa Dependencia, la propuesta de limpieza de caminos y la periodicidad con que se realizará dichas actividades.

El proyecto deberá de garantizar mediante las obras de ingeniería necesarias, que no se afectarán las construcciones colindantes con la casa habitación por las actividades de demolición, por lo que deberá presentar a esa Dirección el sistema de seguridad estructural que se implementará y la evidencia correspondiente de las actividades de demolición.

Durante la ejecución del proyecto **se deberá instalar contenedores temporales** para los residuos sólidos domésticos generados por personal que laborará en la obra; su disposición final se deberá realizar en el sitio que determine la autoridad municipal correspondiente.

Los aceites, grasas, así como cualquier otro tipo de residuo peligroso generado dentro del establecimiento, deberán de ser depositados en contenedores especiales, debidamente identificados para ser destinaos a empresas autorizadas para realizar el manejo y adecuada disposición de dichos residuos y presentar evidencia fotográfica de su cumplimiento a esa Dirección.

Deberá tramitar ante la autoridad federal correspondiente su registro como generador de residuos peligrosos y presentar copia a esa Autoridad.

Deberá presentar copia simple del manifiesto de generación, entrega, transporte y recepción de residuos peligrosos generados durante la operación del proyecto.

Deberá de utilizar muebles sanitarios de bajo consumo de agua y presentar la evidencia que garantice dicho requisito en esa Dirección General.

Los residuos solidos tales como recortes de varilla, papel, plástico y madera, se deberán separar y destinar a compañías que se dediquen al reciclaje de dichos materiales, por lo que deberá presentar ante la Dirección General de Manejo Integral de Residuos el plan de manejo correspondiente del cual deberá hacer llegar una copia simple de Autorización emitida por dicha Dirección General.

XI. Que presenta **Escritura** de **Contrato de Compraventa** número catorce mil ochocientos ochenta (14,880), volumen trescientos sesenta (360), del cuatro de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, ante la fe de Licenciado José Luis Mazoy Kuri, Notario número veintiocho, en Parques de la Herradura, Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida número 793, del volumen 1,237, Libro Primero, Sección Primera, del 23 de septiembre de 1994.

XII. Que presenta Instrumento número treinta y ocho mil ciento veintiocho (38,128). Volumen mil cuatrocientos sesenta (1,460) Protocolo Ordinario, del 12 de mayo del 2022, ante la Licenciada en Derecho Anabel Ugarte Reyes, Titular de la Notaria pública 94, en la Cuidad de Toluca, Estado de México, debidamente inscrita en el Instituto de Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00145973, trámite 534990, del 05 de diciembre del 2022.

XIII. Que presenta escrito emitido por la Licenciada Anabel Ugarte Reyes, Titular de la Notaria Pública 94, del 16 de octubre del 2025, dirigida al registrador del Instituto de Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan en la que hace de su conocimiento la formalización de contratos de compraventa de derechos de copropiedad.

XIV. Que Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable del H. Ayuntamiento Constitucional, de Huixquilucan, emitió la **Licencia de Uso de Suelo número DGDUS/095/LUS/0186/2024**, del 25 de septiembre del 2024, con las siguientes normas de aprovechamiento del predio;

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:	120 (ciento veinte) viviendas
Coeficiente de ocupación del suelo (superficie total construida en el desplante:	Máximo 100% de la superficie del predio = 1,300.18 m2

Área libre. Superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante:	Mínimo 0% de la superficie del predio = 0.00 m2
Coeficiente de utilización del suelo. Intensidad máxima de construcción. Número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio:	18,347.41 m2
Altura máxima:	21 niveles a partir de nivel de desplante
Requerimiento de estacionamiento:	124 cajones de estacionamiento

XV. Que presenta Cambio de Uso de Suelo, Densidad, Intensidad y Altura, Acuerdo 0004/01/2020, expedida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del H. Ayuntamiento de Huixquilucan.

XVI. Que se emitió la **Licencia de Uso de Suelo número DGDUS/095/LUS/0116/2025**, del 21 de agosto del 2025, emitida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del H. Ayuntamiento de Huixquilucan, con la misma normatividad señalada anteriormente.

XVII. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable del H. Ayuntamiento Constitucional de Huixquilucan, expidió **la Constancia de Alineamiento y Número Oficial**, con número DGDUS/095/CAYNO/0258/2024, de fecha 04 de octubre de 2024, en la que no indica restricción de construcción.

XVIII. Presenta **Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje** número OPD/DG/SOMAP /FACT/038/2021, del 25 de noviembre del 2021, emitido por Sixto Nava García, Subdirector de Operación y Mantenimiento del Sistema de Agua Potable del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Huixquilucan, México “Sistema Aguas de Huixquilucan”, en la que se determinó que es Factible otorgar el Servicio de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, con un gasto estimado de Agua Potable de 144 m3 (metros cúbicos) por día a través de una toma de 38 mm, así como una toma de 350 mm, una para la descarga sanitaria a la planta de tratamiento, para el predio identificado como “Punto Interlomas”.

AGUA POTABLE: Se autorizará solamente una toma de agua potable de 38 mm (milímetro), para dotar de agua al inmueble de referencia la cual se ubicará en el pozo profundo que dotará de agua al proyecto.

DRENAJE SANITARIO Y PLUVIAL: Se tendrá que construir sistemas separados de alcantarillados sanitario y drenaje pluvial al interior del inmueble por lo que se autorizará una descarga sanitaria 350 mm (milímetros) cada una las cuales se conectarán y tratarán en la planta de tratamiento que se detalla a continuación.

Se deberá construir una planta de tratamiento que cumpla con las Normas Oficiales de la SEMARNAT (Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales) remitiendo la información y documentación que soporte la construcción y operación de planta de tratamiento a ese Organismo Operador, así como la construcción de redes de distribución de aguas residuales tratadas para el riego de áreas verdes y para la operación exclusiva de inodoros en la vivienda.

OBRA Y EQUIPO: Deberá construir una línea de drenaje de 300 metros lineales del diámetro y material que determine este Organismo Operador, y en el lugar que se establezca, mediante la solicitud que deberá de ingresar el desarrollador, para el cumplimiento de condicionantes.

XIX. Que presenta Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje, del 20 de mayo del 2025, oficio OPD/DG/DO/FACT/009/2025, emitido por el Ing. Omar Muciño Gutiérrez del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Huixquilucan, México “Sistema Aguas de Huixquilucan” en la que se emite Dictamen de Ratificación de Factibilidad de Servicios Condicionada.

XX. Que **presenta Importe por Derechos de Conexión a la red de agua potable y drenaje** ejercicio fiscal 2021, de “Sistema de Aguas de Huixquilucan”, por un importe de $1’203,987.74 que fue cubierto el 11 de noviembre del 2021.

XXI. Que presenta **Factibilidad de Servicios de Energía Eléctrica**, oficio DMN-PLN-NA 0572/2024, del 16 de julio del 2024, emitido por el Ingeniero Alexei Téllez Castillo, Jefe de Departamento de Planeación y Construcción, E.F., Zona de Distribución Naucalpan, División Valle de México Norte, de la Comisión Federal de Electricidad, del predio que nos compete, para 120 viviendas, con una construcción de 1,300.18

XXII. Que presenta **Certificado de Libertad de Gravámenes,** emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico 00145973, trámite 699468, del 23 de octubre del 2025, expedido por Dulce María Zamora Tafolla, en la que no reporta gravámenes y/o limitantes.

XXIII. Que presenta Licencia Municipal para Ampliación de Construcción Existente, número DGDUS/SGUI/JDL/095/01/437/2022, del 24 de noviembre del 2022, para 120 viviendas, emitido por Mario Vázquez Ramos, Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable.

XXIV. 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.

XXV. Que presenta **Ortofoto a color tamaño carta del predio que nos compete.**

XXVI. Que presenta plano del Condominio.

Por lo anterior esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México 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: y periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 28 de abril del 2025, de las atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, artículo 39, fracción XVI, entre otras. se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. **Se autoriza a los Ciudadanos Cynthia Cherem Cassab, David Cherem Ades, Abraham Cherem Cassab, Abud Attie Dayan, Alegra Simha Yedid Sherem, Teresa Cherem Dich de Cherem, Jacobo Abraham Cherem Ades, Isidoro Cain Atach, José Cain Atach y Eduardo Cain Atach, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, denominado "PUNTO INTERLOMAS", para que en el predio con superficie total de terreno de 1,300.18 m2 (mil trescientos punto dieciocho metros cuadrados), ubicado en la Calle Circuito Empresarial número 6, lote 3, Centro Urbano San Fernando, La Herradura, Municipio de Huixquilucan, Estado de México; para que lleve a cabo el desarrollo del condominio para 120 (ciento veinte) viviendas, 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						
No. de Área Privativa	**Nivel**	**Concepto**	**Superficie Construida Suite m2**	**Superficie Terraza M2**	**Superficie Total Construida M2**	**Cantidad Viviendas**
1	1	Área privativa 101	124.50	21.50	146.00	1
2	1	Área privativa 102	75.00	15.00	90.00	1
3	1	Área privativa 103	75.00	15.00	90.00	1
4	1	Área privativa 104	75.00	15.00	90.00	1
5	1	Área privativa 105	75.00	15.00	90.00	1
6	1	Área privativa 106	75.00	15.00	90.00	1
7	1	Área privativa 107	75.00	15.00	90.00	1
8	1	Área privativa 108	124.50	21.50	146.00	1
9	2	Área privativa 201	124.50	21.50	146.00	1
10	2	Área privativa 202	75.00	15.00	90.00	1
11	2	Área privativa 203	75.00	15.00	90.00	1
12	2	Área privativa 204	75.00	15.00	90.00	1
13	2	Área privativa 205	75.00	15.00	90.00	1
14	2	Área privativa 206	75.00	15.00	90.00	1
15	2	Área privativa 207	75.00	15.00	90.00	1
16	2	Área privativa 208	124.50	21.50	146.00	1
17	3	Área privativa 301	124.50	21.50	146.00	1
18	3	Área privativa 302	75.00	15.00	90.00	1
19	3	Área privativa 303	75.00	15.00	90.00	1
20	3	Área privativa 304	75.00	15.00	90.00	1
21	3	Área privativa 305	75.00	15.00	90.00	1
22	3	Área privativa 306	75.00	15.00	90.00	1
23	3	Área privativa 307	75.00	15.00	90.00	1
24	3	Área privativa 308	124.50	21.50	146.00	1
25	4	Área privativa 401	124.50	21.50	146.00	1
26	4	Área privativa 402	75.00	15.00	90.00	1
27	4	Área privativa 403	75.00	15.00	90.00	1
28	4	Área privativa 404	75.00	15.00	90.00	1
29	4	Área privativa 405	75.00	15.00	90.00	1
30	4	Área privativa 406	75.00	15.00	90.00	1
31	4	Área privativa 407	75.00	15.00	90.00	1

32	4	Área privativa 408	124.50	21.50	146.00	1
33	5	Área privativa 501	124.50	21.50	146.00	1
34	5	Área privativa 502	75.00	15.00	90.00	1
35	5	Área privativa 503	75.00	15.00	90.00	1
36	5	Área privativa 504	75.00	15.00	90.00	1
37	5	Área privativa 505	75.00	15.00	90.00	1
38	5	Área privativa 506	75.00	15.00	90.00	1
39	5	Área privativa 507	75.00	15.00	90.00	1
40	5	Área privativa 508	124.50	21.50	146.00	1
41	6	Área privativa 601	124.50	21.50	146.00	1
42	6	Área privativa 602	75.00	15.00	90.00	1
43	6	Área privativa 603	75.00	15.00	90.00	1
44	6	Área privativa 604	75.00	15.00	90.00	1
45	6	Área privativa 605	75.00	15.00	90.00	1
46	6	Área privativa 606	75.00	15.00	90.00	1
47	6	Área privativa 607	75.00	15.00	90.00	1
48	6	Área privativa 608	124.50	21.50	146.00	1
49	7	Área privativa 701	124.50	21.50	146.00	1
50	7	Área privativa 702	75.00	15.00	90.00	1
51	7	Área privativa 703	75.00	15.00	90.00	1
52	7	Área privativa 704	75.00	15.00	90.00	1
53	7	Área privativa 705	75.00	15.00	90.00	1
54	7	Área privativa 706	75.00	15.00	90.00	1
55	7	Área privativa 707	75.00	15.00	90.00	1
56	7	Área privativa 708	124.50	21.50	146.00	1
57	8	Área privativa 801	124.50	21.50	146.00	1
58	8	Área privativa 802	75.00	15.00	90.00	1
59	8	Área privativa 803	75.00	15.00	90.00	1
60	8	Área privativa 804	75.00	15.00	90.00	1
61	8	Área privativa 805	75.00	15.00	90.00	1
62	8	Área privativa 806	75.00	15.00	90.00	1
63	8	Área privativa 807	75.00	15.00	90.00	1
64	8	Área privativa 808	124.50	21.50	146.00	1
65	9	Área privativa 901	124.50	21.50	146.00	1
66	9	Área privativa 902	75.00	15.00	90.00	1
67	9	Área privativa 903	75.00	15.00	90.00	1
68	9	Área privativa 904	75.00	15.00	90.00	1
69	9	Área privativa 905	75.00	15.00	90.00	1
70	9	Área privativa 906	75.00	15.00	90.00	1
71	9	Área privativa 907	75.00	15.00	90.00	1
72	9	Área privativa 908	124.50	21.50	146.00	1
73	10	Área privativa 1001	124.50	21.50	146.00	1
74	10	Área privativa 1002	75.00	15.00	90.00	1
75	10	Área privativa 1003	75.00	15.00	90.00	1
76	10	Área privativa 1004	75.00	15.00	90.00	1
77	10	Área privativa 1005	75.00	15.00	90.00	1
78	10	Área privativa 1006	75.00	15.00	90.00	1
79	10	Área privativa 1007	75.00	15.00	90.00	1
80	10	Área privativa 1008	124.50	21.50	146.00	1
81	11	Área privativa 1101	124.50	21.50	146.00	1
82	11	Área privativa 1102	75.00	15.00	90.00	1
83	11	Área privativa 1103	75.00	15.00	90.00	1
84	11	Área privativa 1104	75.00	15.00	90.00	1
85	11	Área privativa 1105	75.00	15.00	90.00	1
86	11	Área privativa 1106	75.00	15.00	90.00	1
87	11	Área privativa 1107	75.00	15.00	90.00	1
88	11	Área privativa 1108	124.50	21.50	146.00	1
89	12	Área privativa 1201	124.50	21.50	146.00	1
90	12	Área privativa 1202	75.00	15.00	90.00	1
91	12	Área privativa 1203	75.00	15.00	90.00	1

92	12	Área privativa 1204	75.00	15.00	90.00	1
93	12	Área privativa 1205	75.00	15.00	90.00	1
94	12	Área privativa 1206	75.00	15.00	90.00	1
95	12	Área privativa 1207	75.00	15.00	90.00	1
96	12	Área privativa 1208	124.50	21.50	146.00	1
97	13	Área privativa 1301	124.50	21.50	146.00	1
98	13	Área privativa 1302	75.00	15.00	90.00	1
99	13	Área privativa 1303	75.00	15.00	90.00	1
100	13	Área privativa 1304	75.00	15.00	90.00	1
101	13	Área privativa 1305	75.00	15.00	90.00	1
102	13	Área privativa 1306	75.00	15.00	90.00	1
103	13	Área privativa 1307	75.00	15.00	90.00	1
104	13	Área privativa 1308	124.50	21.50	146.00	1
105	14	Área privativa 1401	124.50	21.50	146.00	1
106	14	Área privativa 1402	75.00	15.00	90.00	1
107	14	Área privativa 1403	75.00	15.00	90.00	1
108	14	Área privativa 1404	75.00	15.00	90.00	1
109	14	Área privativa 1405	75.00	15.00	90.00	1
110	14	Área privativa 1406	75.00	15.00	90.00	1
111	14	Área privativa 1407	75.00	15.00	90.00	1
112	14	Área privativa 1408	124.50	21.50	146.00	1
113	15	Área privativa 1501	124.50	21.50	146.00	1
114	15	Área privativa 1502	75.00	15.00	90.00	1
115	15	Área privativa 1503	75.00	15.00	90.00	1
116	15	Área privativa 1504	75.00	15.00	90.00	1
117	15	Área privativa 1505	75.00	15.00	90.00	1
118	15	Área privativa 1506	75.00	15.00	90.00	1
119	15	Área privativa 1507	75.00	15.00	90.00	1
120	15	Área privativa 1508	124.50	21.50	146.00	1
		TOTALES	**10,485.00**	**1,995.00**	**12,480.00**	**120**

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
Concepto	**Superficie**	
	Construida	**Abierta**
A.V.R.U.C.	0.00	0.00
Terrazas	43.96	886.13
Cajones de estacionamiento Habitacional (120)	1,318.56	0.00
Cajones de estacionamiento Visitas (3)	36.00	0.00
Cajones de estacionamiento Visita minusválido (1)	19.00	0.00
Circulación peatonal	945.41	0.00
Circulación Vehicular	1,831.67	0.00
Escaleras	289.76	0.00
Cuarto de basura	12.30	0.00
Cuarto de electricidad	11.56	0.00
Bodega	5.64	0.00
Administración	14.87	0.00
Caseta de vigilancia	8.94	0.00
Servicios	123.33	54.57
Gimnasio	223.79	0.00
Salón de usos múltiples	207.00	0.00
Cocina	149.03	0.00
Vestíbulo	158.70	0.00
Rampas vehiculares	425.44	151.06
vacíos	0.00	778.57
Alberca exterior	0.00	159.33
Pozo de absorción	4.00	0.00
Elevadores	21.36	0.00
Subtotal	**5,850.32**	**1,870.33**
Total	**7,720.65**	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	**CANTIDAD m2**
Superficie del lote	1,300.18
Superficie construida habitacional	12,480.00
Superficie total de áreas comunes construidas	5,850.32
Superficie total de áreas comunes abierta	1,870.33
Superficie total construida	18,330.32
Número de viviendas	120
Cajones de estacionamiento Cajones residentes (120)	120
Cajones de estacionamiento visitas (04)	04

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 **$203,652.00 (doscientos tres mil seiscientos cincuenta y dos pesos 00/100 m. n.), por el concepto de autorización de 120 (ciento veinte) viviendas**, 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 100, fracción VI, inciso B) y 114, fracción VI, Inciso B). **deberá cubrir los derechos generados** por la autorización de condominio, así como los de supervisión de las Obras de Urbanización y Equipamientos Urbanos.

III. 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.

IV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, **deberán protocolizar la presente autorización ante Notario Público del Estado de México e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México**, con sus planos en un plazo máximo de **noventa días hábiles** siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

V. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio en su caso serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

A) Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para su 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 infiltración pluvial.
F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamiento y andadores.
G) Jardinería y forestación.
H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
I) Señalamiento Vial.

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

VI. Con fundamento en el artículo 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría de

Desarrollo Urbano y Obra, por conducto de la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, la autorización de inicio de las obras de urbanización y permisos de enajenación que refiere al presente acuerdo, dentro del plazo de **nueve meses** siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

VII. Con fundamento en el artículo 130 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.

VIII. Con fundamento en el artículo 109, fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se deberá delimitar físicamente el terreno objeto del condominio mediante bardas o con la propia edificación, con muros no menores a dos, punto veinte metros de altura.

TERCERO. Por tratarse de un condominio de 30 viviendas o más, debe dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, en sus artículos 55 fracción VII inciso D) con relación al 115, fracción VI, inciso C), D) y E), el cual a la letra dice "En su caso, transmitir a título gratuito al estado y al municipio la propiedad **de las áreas de donación** para equipamiento urbano, que establezca el acuerdo de autorización en un plazo máximo de **seis meses** contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría. Dicha obligación podrá cumplirse en los mismos plazos, por medio de depósito del valor económico de las áreas de donación al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, o a través de la ejecución de obra pública dentro del municipio correspondiente, en el lugar y bajo las especificaciones que determine la Secretaría; ", "Formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación al estado o al municipio ante Notario Público del Estado de México, con la firma del contrato correspondiente, dentro de los **treinta días siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno"** y "Construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano de conformidad con lo que establezca el libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público".

De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Titular de la autorización de un condominio de treinta o más viviendas, o de más de tres mil metros cuadrados de terreno, deberá otorgar áreas de donación y construir equipamiento urbano, conforme a las normas aplicables a un conjunto urbano del mismo tipo y modalidad en la proporción que corresponda, salvo en los casos en que el condominio esté ubicado en un lote que resulte de un conjunto urbano o subdivisión de más de tres mil metros cuadrados de superficie en que se hayan cumplido dichas obligaciones y en caso de esta última, que no incremente el número de lotes y/o viviendas previamente autorizados, espetando lo previsto por el artículo 5.47 del Código.

ÁREA DE DONACIÓN	M2 POR VIVIENDA	VIVIENDAS	TOTAL
MUNICIPAL	17	120	2,040.00 m2
ESTATAL	3	120	360.00 m2
TOTAL	**20**	**120**	**2,400.00 m2**

De las áreas de Donación destinadas a Equipamiento y de las Obras de Equipamiento Urbano

La Secretaría, a solicitud expresa realizada por la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente en el municipio, dentro de los **treinta días posteriores a que surta efectos la autorización** del conjunto urbano o condominio, podrá autorizar que su titular cumpla la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio, apegado a lo que dispone el artículo 58 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL					
CONCEPTO	**COSTO X C/1000 VIV.**	**UNIDAD**	**COSTO UNITARIO**	**OBLIGACIÓN DE LAS 120 VIVIENDAS**	**COSTO DIRECTO TOTAL**
Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción.	$4'267,199.66	AULA	$1'066,799.92	0.480 DE AULA	512,063.959

Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo. En conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación.	$15’996,668.97	AULA	$999,791.81	1.920 DE AULA	1’919,600.277
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie.	$2´640,867.93	M2	$660.22	480.00 M2	316,904.151
Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie.	$6’071,651.26	M2	$758.96	960.00 M2	728,598.151
				TOTAL	**3’477,166.538**

Por otra parte, en el artículo 5.38 del Libro Quinto mencionado, en su fracción X, indica que “Su titular tendrá, en los términos y condiciones previstos en la reglamentación de este Libro, las obligaciones siguientes:

Inciso a). Ceder a título gratuito al Estado y al Municipio la propiedad de las superficies de terreno para vías públicas y áreas de donación para equipamiento urbano, que establezcan los acuerdos de autorización.

A excepción de las áreas de donación a favor de los municipios tratándose de conjuntos urbanos, las áreas de donación de terreno destinadas a equipamiento urbano a favor del Estado, podrán cumplirse previa determinación de la Secretaría al seno de la Dirección General de Operación Urbana, por medio del depósito del valor económico que se determine a través del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con las disposiciones reglamentarias de éste y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Y con base a los artículos 62 fracción IV y artículo 115, fracción VI, inciso E), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, **podrá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano**, así como hacerlas del conocimiento público, mismas que deben cumplirse en un término de **seis meses**, contados a partir de la fecha de publicación en la “Gaceta del Gobierno” de la presente autorización.

EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL					
CONCEPTO	**COSTO X C/1000 VIV.**	**UNIDAD**	**COSTO UNITARIO.**	**OBLIGACIÓN DE LAS 136 VIVIENDAS.**	**COSTO DIRECTO TOTAL**
Obra de equipamiento urbano regional en doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.	$2’119,099.51	M2	$8,476.40	30.00 M2	$254,291.942
				TOTAL	**$254,291.942**

Por lo que respecta a las obras de equipamiento urbano regional la Secretaría podrá autorizar que el Titular de la autorización de un conjunto urbano cumpla con su obligación, a través de la aportación en obra o en numerario, en la proporción que resulte para el equipamiento urbano regional necesario en el municipio, zona o región que se trate.

Lo anterior, será determinado por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias, y cuando resulten en numerario, en términos del artículo 5.38, fracción X, inciso A) del Código, se depositará al Fidecomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional.

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

De acuerdo a lo establecido por el artículo 115, fracciones V inciso E) numeral 2 y VI, incisos E) y F), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y artículo 81 fracción I, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Gobierno del Estado de México, **la suma de $73,319.734 (setenta y tres mil trescientos diecinueve pesos 734/100 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 **$3'665,986.722 (tres millones seiscientos sesenta y cinco mil novecientos ochenta y seis pesos 722/100 m. n.),** debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 1,831.67 m2, cajón de discapacitados 19.00 m2 , rampas vehiculares 576.50 m2 y de estacionamiento de visitas 36.00 m2, dando un total de **2,463.17 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de $1,488.32** (mil cuatrocientos ochenta y ocho pesos 32/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	**UNIDAD DE MEDIDA**	**CANTIDAD**	**PRECIO UNITARIO**	**COSTO DIRECTO TOTAL**	**DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%**
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	2,463.17 M2	1,488.32	$3'665,986.722	$73,319.734
				TOTAL	**$73,319.734**

Con referencia a la fianza de la obligación, serán como se detalla a continuación:

Concepto	Importe	A favor de:
Costo por Fianza de Obras de Urbanización 100%	$3'665,986.722	Gobierno del Estado de México

CUARTO. Con fundamento en el artículo 117, fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el **plazo de 12 meses** contados a partir de la fecha de notificación de la autorización **del inicio de las obras de urbanización,** para que termine las obras de urbanización al interior del condominio.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P), 119 fracción II, así como en su momento, conforme a lo estipulado en los artículos 133 y 134 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá ingresar la solicitud para el acta de entrega de recepción según corresponda, a la Dirección General de Operación y Control Urbano, dependiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano e Infraestructura,, para la entrega total o parcial de las obras de urbanización, equipamiento urbano y en su caso de infraestructura primaria, en un plazo de **treinta días** contados a partir del cierre de la bitácora.

SEXTO. Con fundamento en los artículos 115, fracción VI, inciso J, y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a los **Ciudadanos Cynthia Cherem Cassab, David Cherem Ades, Abraham Cherem Cassab, Abud Attie Dayan, Alegra Simha Yedid Sherem, Teresa Cherem Dich de Cherem, Jacobo Abraham Cherem Ades, Isidoro Cain Atach, José Cain Atach y Eduardo Cain Atach,** que deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos de enajenación promoción y publicidad del condominio.

La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SÉPTIMO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI, incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

OCTAVO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquiriente, 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; **los Ciudadanos Cynthia Cherem Cassab, David Cherem Ades, Abraham Cherem Cassab, Abud Attie Dayan, Alegra Simha Yedid Sherem, Teresa Cherem Dich de Cherem, Jacobo Abraham Cherem Ades, Isidoro Cain Atach, José Cain Atach y Eduardo Cain Atach**, deberán cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI, inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente establecidas en la autorización.

DÉCIMO PRIMERO. El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

DÉCIMO SEGUNDO. Previo al aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO TERCERO. El presente acuerdo de autorización del Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, denominado **"PUNTO INTERLOMAS", para 120 (ciento veinte) viviendas,** en el predio localizado en **la Calle Circuito Empresarial número 6, lote 3, Centro Urbano San Fernando, La Herradura, Municipio de Huixquilucan, Estado de México,** con una superficie de terreno de 1,300.18 m2. tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28, fracción I y 31, fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO CUARTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número **20254737872647944272**, de fecha **11 NOVIEMBRE 2025,** cuyo importe es de **$203,652.00 (doscientos tres mil seiscientos cincuenta y dos pesos 00/100 m.n.),** expedido **por la Tesorería Municipal de Huixquilucan,** de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

DÉCIMO QUINTO. El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México vigente, con relación a los artículos 160 al 163 del reglamento en comento.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvos derechos a terceros.

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 Nororiente
Arq. Alexandra Vite Cano. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/050/2025 y NC 831/2025