

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de Autorización:	22400101050000T/DRVMZNO/0789/2021.
Fecha:	09 de junio de 2021.
Expediente:	DRVMZNO/RLN/OAH/004/2021.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

Rafael Dabbah Harari, Representante Legal de Inmobiliaria D&H, S. A. de C. V. como Fideicomitente y Fideicomisario "B" del Fideicomiso 17819
Calle Jesús del Monte número 11-A, Lote 71-A, Colonia Jesús del Monte, Municipio de Huixquilucan, Estado de México.

Correo electrónico: pilar@quattrolyp.com

Tel: 5514511323

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el día veinticinco de mayo de dos mil veintiuno y a su oficio recibido en la Residencia Local Naucalpan el día cuatro de junio del año en curso, mediante el cual solvento las observaciones del oficio de prevención número 22400101050002T/DRVMZNO/RLN/062/2021 de fecha veintiséis de mayo del año dos mil veintiuno, para obtener la autorización de un condominio vertical habitacional tipo medio, denominado "ALTAREA RESIDENCIAL", para sesenta áreas privativas en el predio localizado en Calle Jesús del Monte número 11-A, lote 71-A, Colonia Jesús del Monte, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 3,651.47 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, XIII y XLIII 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, 110, 112, 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; 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción VII y 18 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 04 de agosto de 2017 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 medio, para sesenta áreas privativas denominado "ALTAREA RESIDENCIAL", 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.
- II. Que presenta Evaluación de Impacto Estatal número 037-15-06001-COIME-2021, de fecha doce de mayo del año en curso, expedido por la Dirección General de la Comisión de Impacto Estatal.
- III. Que la empresa Desarrollos AIM, S. de R. L. de C. V. acredita la propiedad del predio con reserva de dominio, materia de este acuerdo, mediante el instrumento número once mil treinta y dos (11,032), volumen número doscientos treinta y dos (232), de fecha veintiséis de noviembre del año dos mil trece, pasada ante la fe del Doctor Cesar Enrique Sánchez Millán, titular de la notaría pública número ciento treinta de Atizapán de

Zaragoza, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, bajo folio real electrónico 00086564, trámite 214743, de fecha nueve de octubre del año dos mil catorce.

- IV. Que presenta cancelación de reserva de dominio mediante instrumento once mil ciento sesenta y siete (11,167), volumen doscientos treinta y siete (237), de fecha veinte de febrero del año dos mil catorce, pasada ante la fe del Doctor Cesar Enrique Sánchez Millán, titular de la notaría pública número ciento treinta de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
- V. Que presenta el contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con derecho de Reversión 17819, que celebran por una parte Desarrollos AIM S. de R. L. de C. V. como Fideicomitente y Fideicomisario "A", por otra parte, Inmobiliaria D&H S. A. de C. V. Fideicomitente y Fideicomisario "B" en su carácter de poseedor y depositario, y Banco de Bajío S. A. I. B. M. como El Fiduciario, mediante instrumento número cinco mil quinientos cuarenta y dos (5,542), volumen número ciento veintidós (122), folios del cero setenta y uno al cero ochenta y uno (071 al 081), de fecha quince de junio del año dos mil dieciséis, pasada ante la fe de la Licenciada Claudia Jenny Villicaña Soto, notaria pública número ciento cincuenta y nueve en Huixquilucan, Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00086564, número de trámite 294107, con fecha de inscripción del veintidós de noviembre del año dos mil quince.
- VI. Contrato de Sociedad de Desarrollos AIM, S. de R. L. de C. V., mediante instrumento diez mil ochocientos ochenta y dos (10,882), libro doscientos veintidós (222), de fecha diez de octubre del año dos mil trece, pasada ante la fe del Doctor César Enrique Sánchez Millán, Titular de la Notaría Pública número ciento treinta (130), en Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
- VII. La Constitución de la Sociedad denominada Inmobiliaria D&H, S. A. de C. V., mediante escritura número treinta mil ciento diez (30,110), libro seiscientos (600), de fecha nueve de diciembre del año dos mil nueve, pasada ante la fe de Andrés Jiménez Cruz, titular de la Notaría ciento setenta y ocho, de la Ciudad de México.
- VIII. Que presenta el testimonio de nombramiento del Consejo de Administración, de la Inmobiliaria D&H, S. A. de C. V., mediante escritura sesenta y nueve mil ochocientos treinta y seis (69,836), libro mil seiscientos ochenta y siete (1,687), de fecha doce de noviembre del año dos mil quince, ante la fe del Licenciado Luis Ricardo Duarte Guerra, Titular de la Notaría número veinticuatro de la Ciudad de México, inscrito en el Registro Público de Comercio mediante FME 1855, de fecha veintisiete de febrero del año dos mil diecisiete; mediante el cual nombran como presidente a Rafael Dabbah Harari.
- IX. Que el C. Rafael Dabbah Harari, se identifica mediante credencial para votar número IDMEX1770486214, expedido por el Instituto Nacional Electoral, con vigencia al año dos mil veintiocho.
- X. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras, Comisión de Agua del Estado de México, emite Evaluación Técnica de Impacto número 219C01100000000/FAC/016/2021, de fecha diez de mayo del año dos mil veintiuno y del Sistema Aguas de Huixquilucan la ratificación de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje, número OPD/DG/SOMAP/FACT/029/2020, de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil veinte.
- XI. Que la Coordinación General de Protección Civil, emite la Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil, con número de oficio 20505000L/2144/2021, de fecha veinte de abril del año dos mil veintiuno.
- XII. Que la Dirección General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, emite el Informe Previo de Impacto Ambiental número 212090000/DGOIA/RESOL/115/18, de fecha nueve de marzo del dos mil dieciocho, así como prórroga número 22100007L/DGDOIA/OF/568/2021, del seis de abril del año dos mil veinte.
- XIII. Que la Secretaría de Movilidad, Dirección General de Vialidad, emitió Evaluación Técnica de Factibilidad de Incorporación e Impacto Vial, número 21300010A/818/2021, de fecha veinte de abril del año dos mil veintiuno.
- XIV. Que la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Centro, emitió la factibilidad número HLA*ADC*1216/2019, de fecha veintiuno de agosto del año dos mil diecinueve.
- XV. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable, del H. Constitucional Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México, expidió la Licencia de Uso del Suelo para el predio objeto del trámite, con

número DGDUS/095/LUS/0012/2021, de fecha siete de abril del año dos mil veintiuno, con las siguientes normas para condominio:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Huixquilucan.
Zona:	Habitacional
Clave:	- -
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar (sesenta viviendas).
Coefficiente de ocupación del suelo, superficie total construida en el desplante:	Máximo 75% de la superficie del predio, 2,738.60 m ²
Área Libre, donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante:	Mínimo 25% de la superficie del predio, 912.87 m ² .
Coefficiente de utilización del suelo, intensidad de construcción, número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio:	46,566.20 m ² .
Altura en niveles y metros a partir de desplante:	17 niveles o 59.5 metros a partir del desplante.
Para subdivisión lote mínimo	Con superficie de 2,000.00 m ² , con frente de 20.00 metros a vía pública
Estacionamiento:	Si

- XVI.** Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Sustentable, del H. Constitucional Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México, expidió el Alineamiento y Número Oficial para el predio objeto del trámite, con número DGDUS/095/CAYNO/0081/2021, de fecha siete de abril del año dos mil veintiuno, en el cual se maneja una restricción de construcción por derecho de vía de 24 metros, de acuerdo con el plano E3, de Estrategia Vial, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Huixquilucan, México.
- XVII.** Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, folio real electrónico 00086564, tramite 469181, de fecha veinticuatro de febrero del año dos mil veintiuno, donde se reporta el acto fideicomiso de administración o garantía.
- XVIII.** Que la Lic. María de los Ángeles Castro Piñero, Delegada Fiduciaria de Banco del Bajío, S. A. I. B. M., emitió carta de consentimiento y autorización con la finalidad de que se le expida el condominio vertical para sesenta departamentos, misma que se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con número 4060005323326 con vigencia al año 2023.
- XIX.** Que presentó el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109, fracción I y III, 110, 112, 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 Metropolitano, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a la Inmobiliaria D&H, S. A. de C. V., como Fideicomitente y Fideicomisario "B" del Fideicomiso 17819, a través de su representante legal Rafael Dabbah Harari, el condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "ALTAREA RESIDENCIAL", para que en el predio con superficie de 3,651.47 m² (Tres mil seiscientos cincuenta y uno punto cuarenta y siete metros cuadrados), ubicado en Jesús del Monte número 11-A, lote 71-A, Colonia Jesús del Monte, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con sesenta áreas 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:

CUADROS DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS						
TORRE	DEPTO	CONSTRUCCIÓN m2	TERRAZA PRIVATIVA	ROOF GARDEN PRIVATIVO	TOTAL	VIVIENDAS
TORRE A	101	183.1371	47.1750		230.3121	1
	102	183.1371	59.0500		242.1871	1
	201	183.1703	47.3735		230.5438	1
	202	183.1703	58.8183		241.9886	1
	301	183.1703	47.3735		230.5438	1
	302	183.1703	58.8183		241.9886	1
	401	183.1703	47.3735		230.5438	1
	402	183.1703	58.8183		241.9886	1
	501	183.1703	47.3735		230.5438	1
	502	183.1703	58.8183		241.9886	1
	601	183.1703	47.3735		230.5438	1
	601	183.1703	58.8183		241.9886	1
	701	183.1703	47.3735		230.5438	1
	702	183.1703	58.8183		241.9886	1
	801	183.1703	47.3735		230.5438	1
	802	183.1703	58.8183		241.9886	1
	901	183.1703	47.3735		230.5438	1
	902	183.1703	58.8183		241.9886	1
	1001	183.1703	47.3735		230.5438	1
	1002	183.1703	58.8183		241.9886	1
	1101	183.1703	47.3735		230.5438	1
	1102	183.1703	58.8183		241.9886	1
	1201	183.1703	47.3735		230.5438	1
	1202	183.1703	58.8183		241.9886	1
	1301	183.1703	47.3735		230.5438	1
	1302	183.1703	58.8183		241.9886	1
	PH JR 1401	308.3201	53.2067		361.5268	1
	PH JR 1402	308.3201	78.3919		386.7120	1
PH 1601	306.6942	52.7149		359.4091	1	
PH 1602	306.6942	154.2056	191.4957	652.3955	1	
		5,992.39	1,719.0457	191.4957	7,902.9314	30

ÁREAS PRIVATIVAS						
TORRE	DEPTO	CONSTRUCCIÓN m2	TERRAZA PRIVATIVA	ROOF GARDEN PRIVATIVO	TOTAL	VIVIENDAS
TORRE B	101	183.13710	47.17500		230.31210	1
	102	183.13710	59.05000		242.18710	1
	201	183.17030	47.37350		230.54380	1
	202	183.17030	58.81830		241.98860	1
	301	183.17030	47.37350		230.54380	1
	302	183.17030	58.81830		241.98860	1
	401	183.17030	47.37350		230.54380	1
	402	183.17030	58.81830		241.98860	1
	501	183.17030	47.37350		230.54380	1
	502	183.17030	58.81830		241.98860	1
	601	183.17030	47.37350		230.54380	1
	601	183.17030	58.81830		241.98860	1
	701	183.17030	47.37350		230.54380	1
	702	183.17030	58.81830		241.98860	1
	801	183.17030	47.37350		230.54380	1
	802	183.17030	58.81830		241.98860	1
	901	183.17030	47.37350		230.54380	1
	902	183.17030	58.81830		241.98860	1
	1001	183.17030	47.37350		230.54380	1
	1002	183.17030	58.81830		241.98860	1
	1101	183.17030	47.37350		230.54380	1
	1102	183.17030	58.81830		241.98860	1
	1201	183.17030	47.37350		230.54380	1
	1202	183.17030	58.81830		241.98860	1
	1301	183.17030	47.37350		230.54380	1
	1302	183.17030	58.81830		241.98860	1
	PH JR 1401	308.32010	53.20670		361.52680	1
	PH JR 1402	308.32010	78.39190		386.71200	1
PH 1601	306.69420	52.71490		359.40910	1	
PH 1602	306.69420	154.20560	191.49570	652.39550	1	
		5,992.39000	1,719.04570	191.49570	7,902.93140	30

CUADROS DE ÁREAS COMUNES

ÁREAS COMUNES TORRE A			
ÁREAS	CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN m ²	SUPERFICIE LIBRE
SOTANO 2	ESTACIONAMIENTO	721.9797	
	ESTACIONAMIENTO VISITAS	111.8806	
	ESCALERAS Y ELEVADORES	74.8333	
	RAMPA VEHICULAR	381.2527	
	VIALIDAD	1,417.2800	
	ANDADORES	308.7595	
	PLANTA DE TRATAMIENTO	65.5350	
	CUARTO DE MÁQUINAS	54.2769	
	CISTERNA	81.4200	
	ÁREA DE CONTENEDORES DE BASURA	61.4071	
SOTANO 1	ESTACIONAMIENTO	729.6518	
	ESTACIONAMIENTO VISITAS	252.4533	
	ESCALERAS Y ELEVADORES	74.9686	
	RAMPA VEHICULAR	381.2527	
	VIALIDAD	1,532.0200	
	ANDADORES	308.2744	
PLANTA BAJA	OFICINAS	189.1600	158.6300
	SALÓN DE EVENTOS	79.6700	
	LUDOTECA	19.0103	
	CAFETERÍA	36.2250	
	BAÑOS	26.7500	
	TERRAZA 1		209.3604
	RECEPCION	33.2196	
	ELEVADORES Y ESCALERA	30.0258	
	ÁREA RECREATIVA DE USO COMUN (A.R.U.C.) TORRE A		342.0006
	VIALIDAD INTERIOR		510.785
MEZANNINE	A.V.R.U.C.		372.8501
	ESCALERAS Y ELEVADORES	36.5503	
PISO 1	OFICINAS	214.9079	120.7541
	ESCALERAS Y ELEVADORES	43.5904	
PISO 2 AL 13	ESCALERAS Y ELEVADORES	523.0848	
PISO PHJR	ESCALERAS Y ELEVADORES	87.2743	
PISO PH	ESCALERAS Y ELEVADORES	90.3214	
ROOFGARDEN	CUARTO DE MÁQUINAS	39.8147	
A.V.R.U.C.			372.8500
CASETA DE VIGILANCIA		31.7900	
		8,038.64	2,087.23

ÁREAS COMUNES TORRE B			
ÁREAS	CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN m ²	SUPERFICIE LIBRE
PLANTA BAJA	OFICINA	189.1600	158.6300
	SALÓN DE EVENTOS	79.6700	
	LUDOTECA	19.0103	
	CAFETERÍA	36.2250	
	BAÑOS	26.7500	
	TERRAZA 1		209.3604
	RECEPCION	33.2196	
	ELEVADORES Y ESCALERA	30.0258	
	ÁREA RECREATIVA DE USO COMUN (A.R.U.C.) TORRE B		759.9723
	MEZANNINE	ESCALERAS Y ELEVADORES	36.5503
OFICINA		214.9079	15.7623
PISO 2 AL 13	ESCALERAS Y ELEVADORES	523.0848	
PISO PHJR	ESCALERAS Y ELEVADORES	87.2743	
PISO PH	ESCALERAS Y ELEVADORES	90.3214	
ROOFGARDEN	CUARTO DE MÁQUINAS	39.8147	
		1,406.01	1,143.73

CUADRO DE ÁREAS GENERALES

SUPERFICIE DEL LOTE	3,651.47	m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	12,367.77	m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	9,444.65	m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO (DESPLANTE)	1,564.10	m ²
SUPERFICIE DE ÁREA DE ÁREAS LIBRES	6,669.05	
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	21,812.43	m ²
ÁREAS PRIVATIVAS (DEPARTAMENTOS)	60	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS	120	
SUPERFICIE DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS	1,451.63	m ²
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITAS	20	
SUPERFICIE DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	364.33	m ²

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 \$80,658.00 (Ochenta mil seiscientos cincuenta ocho 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".
- IV. 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 para su ahorro.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo según corresponda.
- C) Red de distribución de energía eléctrica.
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E) Guarniciones y banquetas.
- 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.
- I) Señalamiento Vial.

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

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, pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de \$101,958.75 (Ciento un mil novecientos cincuenta y ocho pesos 75/100 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 Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$5,097,937.64 (Cinco millones noventa y siete mil novecientos treinta y siete pesos 64/100 M.N.), debiendo acreditar el pago ante esta ésta dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 2,949.30 m², más rampa vehicular de 762.50 m², más estacionamiento de visitas de 364.33 m², más vialidad interior de 510.78 m², dando un total de 4,586.91 m²; teniendo un costo por m² de urbanización de \$1,111.41 (mil ciento once pesos 41/100 m.n.)

OBRAS DE URBANIZACIÓN TIPO MEDIO			
COSTOS DE URBANIZACION		COSTO DIRECTO TOTAL	SUPERVISION 2%
COSTO POR M2	\$1,111.41	\$5,097,937.643	\$101,958.753

- V. Por tratarse de un condominio de 60 áreas privativas, debe dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, en su artículo 115, fracción VI, inciso C), D) y E) con relación al artículo 60 tercer párrafo, 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”; “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 seis meses contados 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 conformidad con lo que establezcan los proyectos ejecutivos y su respectivo catálogo de conceptos”.

En base a los artículos 50, fracción V, inciso D) y fracción VI inciso B) y 55 fracción VII inciso D) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, las áreas de donación son las siguientes, mismas que deben cumplirse en un término de seis meses, contados a partir de la publicación en la Gaceta del Gobierno de la presente autorización:

ÁREA DE DONACIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS	DONACIÓN	TOTAL
MUNICIPAL	60	17.00 M2	1,020.00 m2
ESTATAL	60	3.00 M2	180.00 m2
TOTAL	60	20.00 M2	1,200.00 m2

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 Comisión Estatal de Factibilidad, 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 en base a los artículo 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, de conformidad con lo que establezca el Libro y su Reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público de conformidad con lo que establezcan los proyectos ejecutivos y su respectivo catálogo de conceptos, 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 TIPO MEDIO					
COSTOS DE EQUIPAMIENTO	COSTO	UNIDAD	COSTO X C/1000 VIV.	OBLIGACIÓN CORRESPONDIENTE	COSTO DIRECTO TOTAL
JARDIN DE NIÑOS 4 AULAS	\$796,639.80	AULA	\$3,186,559.20	0.240 AULAS	\$191,193.552
ESCUELA PRIMARIA CON 16 AULAS	\$746,600.76	AULA	\$11,945,612.16	0.960 AULAS	\$716,736.730
OBRA DE EQUIPAMIENTO URBANO BASICO EN 250 M2	\$12,654.73	M2	\$3,163,682.50	15.00 M2	\$189,820.950
JARDIN VECINAL DE 4,000 M2	\$493.02	M2	\$1,972,080.00	240.00 M2	\$118,324.800
ZONA DEPORTIVA Y JUEGOS INFANTILES 8,000 M2					
4,000 M2 ZONA DEPORTIVA (50%)	\$566.76	M2	\$2,267,040.00	240.00 M2	\$136,022.40
4,000 M2 JUEGOS INFANTILES (50%)	\$566.76	M2	\$2,267,040.00	240.00 M2	\$136,022.40
				TOTAL	\$1,488,120.832

Por lo que respecta a las obras de equipamiento urbano regional de 250 m2, con un costo directo de \$189,820.950 (Ciento ochenta y nueve mil ochocientos veinte pesos 950/100 M. N.), estas deberán pagarse 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.

Con fundamento en el artículo 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura 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".

- VI. 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.
- VII. 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.
- VIII. 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 General de Operación Urbana, la autorización correspondiente.

TERCERO. 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.

CUARTO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización se otorgará a favor del municipio de Huixquilucan, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años; los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 115 Fracción VI, inciso J, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la Inmobiliaria D&H, S. A. de C. V., como Fideicomitente y Fideicomisario "B" del Fideicomiso 17819, a través de su representante legal Rafael Dabbah Harari, que deberá obtener de la Dirección General de Operación Urbana, los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad.

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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Inmobiliaria D&H, S. A. de C. V., como Fideicomitente y Fideicomisario "B" del Fideicomiso 17819, a través de su representante legal Rafael Dabbah Harari, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

NOVENO. 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. 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 vertical tipo medio, denominado "ALTAREA RESIDENCIAL", ubicado en Calle Jesús del Monte número 11-A, lote 71-A, Colonia Jesús del Monte, 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 20214661453231777262, de fecha 06 julio 2021 cuyo importe es de \$80,658.00 (ochenta mil seiscientos cincuenta y ocho 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.

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 salvo derechos a terceros.- **Atentamente.- Arquitecto. Pedro Dávila Realzola, Director Regional Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.**