

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/001436/2021
Tlalnepantla de Baz, Méx., a
21 de septiembre de 2021

Expediente: DRVMZNO/RLN/070/2021

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

Ciudadanos Moisés Entebi Credi, Rajel Shuly Harari Elnecave, Albert Sitt Bettech, Pinhas Perets Ben-David, Sara Michan Michan, Saúl Laniado Credi, Naomi Laniado Zaed, Jaim Hilu Cherem, Yemy Michan Amiga, Moisés Halabi Shasho, Rashel Michan Michan, Gabriel Dario Yabra, Raquel Sara Mogilevsky y Antony Chavo Achar
Calle Fuente de la Juventud número 30, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco,
Municipio de Naucalpan, Estado de México.
Correo electrónico: consultoriasyr@gmail.com
Tel: 55-2740-0671

Presente

En atención a su escrito de fecha catorce de septiembre de dos mil veintiuno, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/148/2021 de fecha nueve de septiembre del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan, bajo el número expediente DRVMZNO/RLN/070/2021, para obtener la autorización de un condominio vertical habitacional de tipo residencial alto, denominado "JUVENTUD 30" para diez (10) áreas privativas en el predio localizado en la Calle Fuente de la Juventud número 30, lote 76, manzana LVI, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan, Estado de México, con una superficie de 705.86 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 residencial alto, para diez (10) áreas privativas denominado "JUVENTUD 30", 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 los propietarios acreditan la propiedad del predio materia del presente acuerdo, mediante el instrumento número doce mil seiscientos dieciocho (12,618), volumen número doscientos cincuenta (250), folio número cero cuarenta y seis (046), de fecha veintisiete de agosto del año dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Lilia Janeth Porras Figueroa, Notario Público número ciento setenta y tres de Naucalpan de Juárez, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, bajo folio real electrónico 00131266, trámite 384631, de fecha ocho de enero del año dos mil diecinueve.

- III. Que se cuenta con Contrato de Fideicomiso Traslato de Dominio e Irrevocable de Administración, identificado bajo el número “4055/2020 JUVENTUD”, mediante escritura número ochenta y nueve mil ochocientos tres (89,803), Libro dos mil noventa y nueve (2,099), de fecha catorce de diciembre del año dos mil veinte, bajo la fe de Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, plenamente identificado como Titular de la Notaría número veintinueve de la Ciudad de México, registrado en avisos y anotaciones en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, mediante folio real electrónico número 00026250, número de trámite 465171, de fecha veintidós de febrero del año dos mil veintiuno; folio real electrónico número 00131266, número de trámite 465169, de la fecha anterior; folio real electrónico número 00149748, número de trámite 465170, de fecha cuatro de marzo del año dos mil veintiuno.
- IV. Que presenta Poder General y Especiales, Instrumento número trece mil novecientos setenta y ocho (13,978), Volumen número doscientos setenta y ocho (278), Folio número ciento treinta y dos (132), de fecha tres de julio del año dos mil veinte, ante la fe del Notario Público Licenciada Ana Lilia Janeth Porras Figueroa, número ciento sesenta y tres.
- V. Que los propietarios se identificaron mediante:
 - Moisés Entebi Credi, credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1860472262, con fecha de vencimiento al año 2029.
 - Rajel Shuly Harari Elnecape, mediante pasaporte número G21857217, con caducidad al año 2022.
 - Albert Sitt Bettech, credencial para votar, expedida por el Instituto Federal Electoral número IDMEX1144971553, con fecha de vencimiento al año 2024.
 - Pinhas Perets Ben-David, mediante pasaporte número G18537483, con caducidad al año 2025.
 - Sara Michan Michan, pasaporte número G223448449, con caducidad al año 2022.
 - Saúl Laniado Credi, credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1228092004, con fecha de vencimiento al año 2024.
 - Naomi Laniado Zaed, mediante credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1949929265, con fecha de vencimiento al año 2029.
 - Jaim Hilu Cherem, credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1587433511, con fecha de vencimiento al año 2027.
 - Yemy Michan Amiga, credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1996128752, con fecha de vencimiento al año 2029.
 - Moisés Halabi Shasho, credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1280552050, con fecha de vencimiento al año 2025.
 - Rashel Michan Michan, credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1802464595, con fecha de vencimiento al año 2028.
 - Gabriel Dario Yabra, pasaporte número AAA931009, con caducidad al año 2023.
 - Raquel Sara Mogilevsky, pasaporte número AAC145091, con caducidad al año 2024.
 - Anthony Chayo Achar, credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2066751991, con fecha de vencimiento al año 2030.
- VI. Que la Secretaria de Planeación Urbana y Obras Públicas, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió la Licencia de Uso del Suelo para el predio objeto del trámite, con número LUS/1210/2021, de fecha diecinueve de mayo del año dos mil veintiuno, con las siguientes normas para condominio:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez.
Zona:	Habitacional de muy alta densidad.
Clave:	H.100.A
Uso del suelo:	Habitacional Plurifamiliar (diez viviendas).
Coeficiente máximo de utilización del suelo, intensidad máxima de construcción:	4,332.00 m2.
Superficie máxima de desplante de la construcción.	529.40 m2
Porcentaje de área Libre:	67.00 m2.
Porcentaje de área verde:	120.00 m2
Número máximo de niveles de construcción:	8 niveles o 24 metros altura máxima sobre el nivel de desplante

Estacionamiento:	Un cajón por cada 80 m2 de construcción, más un cajón por cada 4 viviendas para visitas.
OTRAS DISPOSICIONES	
Que la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió la autorización de Cambio de Uso del Suelo, número CUS/013/2018, de fecha veintidós de marzo del año 2018, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno de fecha 14 de mayo del 2018, para las diez viviendas, con la siguiente normatividad: Clave: H.100.A (10 viviendas), superficie total de construcción 4,332.00 m2 (6.14 veces la superficie del predio), superficie de desplante 529.40 m2 (75% de la superficie del predio), área libre (sin construcción) 57.00 m2 (8.08% de la superficie del predio), área verde y recreativa en terreno natural 120.00 m2 (17% de la superficie del predio), circulaciones horizontales, verticales y estacionamiento 1,332.00 m2, áreas que dan servicio al inmueble, altura en niveles y metros a partir del desplante 8 niveles o 24.00 metros, 1 cajón de estacionamiento @80m2 de uso habitacional y 1 cajón de estacionamiento @4 viviendas para visitas.	

- VII. Que la Secretaría de Planeación Urbana y Obras Públicas, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió el Alineamiento y número oficial, número CANO/1980/2021, de fecha dos de agosto del año dos mil veintiuno, el cual no indica restricción de construcción.
- VIII. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, emitió factibilidad única de servicios de agua potable y drenaje número DCOH/SF/FUS/157/2021, de fecha veintiocho de abril de dos mil veintiuno, para diez viviendas.
- IX. Que la Comisión Federal de Electricidad, Distribución Valle de México Centro, emitió factibilidad mediante oficio número GCHG-JCMS-0057/2021, de fecha dieciséis de febrero del presente año.
- X. 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 00131266, trámite 479994, de fecha veinte de mayo del año dos mil veintiuno, donde presenta gravámenes y/o limitantes; acto: Aviso definitivo de fecha de inscripción veintiocho de enero del año dos mil veintiuno, Acto: Reversión de Patrimonio y Extinción Fideicomiso Compraventa de Derechos de Copropiedad y Donación Pura y Simple; y acto aviso definitivo de fecha de inscripción diecinueve de febrero el presente año, Contrato de Fideicomiso Translativo de Dominio e Irrevocable de Administración.
- XI. 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 Nororiental, 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 los **Ciudadanos Moisés Entebi Credi, Rajel Shuly Harari Elnecape, Albert Sitt Bettech, Pinhas Perets Ben-David, Sara Michan Michan, Saúl Laniado Credi, Naomi Laniado Zaed, Jaim Hilu Cherem, Yemy Michan Amiga, Moisés Halabi Shasho, Rashel Michan Michan, Gabriel Dario Yabra, Raquel Sara Mogilevsky y Antony Chavo Achar**, el condominio vertical habitacional de tipo residencial alto denominado "JUVENTUD 30", para que en el predio con superficie de 705.86 m2 (setecientos cinco punto ochenta y seis metros cuadrados), ubicado en la Calle Fuente de la Juventud número 30, lote 76, manzana LVI, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con diez (10) unidades privativas, conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS			
ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE M2	NIVEL	VIVIENDAS
101	228.90	Nivel 1	1

102	202.96	Nivel 1	1
201	228.90	Nivel 2	1
202	202.96	Nivel 2	1
301	228.90	Nivel 3	1
302	202.96	Nivel 3	1
401	228.90	Nivel 4	1
402	202.96	Nivel 4	1
501 PH	431.92	Nivel 5 y 6	1
502 PH	381.92	Nivel 5 y 6	1
TOTAL	2,541.28		10

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2	LIBRE M2	TOTAL M2
B. V. R. U. C.	0.00	100.12	100.12
ESCALERAS	83.61	0.00	83.61
ELEVADOR	3.99	0.00	3.99
PASILLO	99.62	11.16	110.78
CONTENEDOR DE RESIDUOS	2.35	0.00	2.35
CIRCULACIÓN VEHICULAR	513.93	69.62	583.55
LOBBY	65.77	0.00	65.77
CASETA DE VIGILANCIA	4.38	0.00	4.38
ESTACIONAMIENTO VISITAS	24.00	0.00	24.00
ACCESO PEATONAL	0.00	15.90	15.90
DUCTOS	1.90	0.00	1.90
BODEGAS	26.93	0.00	26.93
ÁREA RECREATIVA DE USO COMUN	13.03	416.88	429.91
TOTAL	839.51	613.68	1,453.19

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE DEL LOTE	705.86 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	2,541.28 m2
SUPERFICIE TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	334.32 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	839.51 m2
SUPERFICIE TOTAL ÁREAS COMUNES LIBRES	613.68 m2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DEL CONDOMINIO	3,715.11 m2
TOTAL DE CAJONES PRIVATIVOS	32
TOTAL DE CAJONES DE VISITA	2
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	10

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$73,900.652 (setenta y tres mil novecientos pesos 652/100 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, deberán 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, deberán 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 hábiles 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.

Deberán 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, pagarán al Gobierno del Estado de México, la suma de \$13,944.002 (trece mil novecientos cuarenta y cuatro pesos 002/100 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 \$697,200.078 (seiscientos noventa y siete mil doscientos pesos 078/100 M. N.), debiendo acreditar el pago ante esta dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 583.55 m2 más estacionamiento de visitas de 24.00 m2, dando un total de 607.55 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de \$1,147.56 (mil ciento cuarenta y siete pesos 56/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN TIPO RESIDENCIAL ALTO			
COSTOS DE URBANIZACION		COSTO DIRECTO TOTAL	SUPERVISION EQUIPAMIENTO 2%
COSTO POR M2	\$1,147.56	\$697,200.078	\$13,944.002

- V. Con fundamento en el artículo 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberán 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 y Control Urbano, 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 Naucalpan de Juárez, 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 los ciudadanos Moisés Entebi Credi, Rajel Shuly Harari Elnecave, Albert Sitt Bettech, Pinhas Perets Ben-David, Sara Michan Michan, Saúl Laniado Credi, Naomi Laniado Zaed, Jaim Hilu Cherem, Yemy Michan Amiga, Moisés Halabi Shasho, Rashel Michan Michan, Gabriel Dario Yabra, Raquel Sara Mogilevsky y Antony Chavo Achar, que deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos 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, los ciudadanos Moisés Entebi Credi, Rajel Shuly Harari Elnecave, Albert Sitt Bettech, Pinhas Perets Ben-David, Sara Michan Michan, Saúl Laniado Credi, Naomi Laniado Zaed, Jaim Hilu Cherem, Yemy Michan Amiga, Moisés Halabi Shasho, Rashel Michan Michan, Gabriel Dario Yabra, Raquel Sara Mogilevsky y Antony Chavo Achar, 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.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los titulares de la presente autorización deberán 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 habitacional de tipo residencial alto denominado "JUVENTUD 30", ubicado en la calle Fuente de la Juventud número 30, lote 76, manzana LVI, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, 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 2100243516 de fecha 23 DE SEPTIEMBRE DE 2021 cuyo importe es de \$73,900.652 (setenta y tres mil novecientos pesos 652/100 m. n.), expedido por la Tesorería Municipal de Naucalpan, 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 salvos derechos a terceros.

**Atentamente.- Arquitecto Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle De México Zona Nororient.-
Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación Urbana.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/070/2021, 323/2021 y NC 419
PDR/GLR/yps