

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LOS CIUDADANOS RENATO DONATI TAMES, ENRIQUE LIMAS BATALLA, JUAN CARLOS LIMAS BATALLA, OMAR ATALA SEMAN FARAH, ARTURO ABOUMRAD GALLAND, JOSÉ ANTONIO SALOMÓN TAMER, CARLOS ARMANDO SALOMÉ SECIN, ALEJANDRO SALOMÉ SECIN, JOSÉ ÁNGEL SANFELIZ BATALLA, ALFREDO ROBERTO WEITZNER ÁLVAREZ, SERGIO EDUARDO CECIN SAID, FARID SALOMÉ KARAM, JORGE MIGUEL CECIN SAID Y DANIEL EDUARDO CANAVATI CECIN, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO, DENOMINADO “RESIDENCIAL FUENTE DE HÉRCULES”, UBICADO EN LA CALLE FUENTE DE HÉRCULES NÚMERO 15, LOTE 9, MANZANA 12, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE TECAMACHALCO, SECCIÓN FUENTES, EN EL MUNICIPIO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

23000203A/1166/2024

Toluca de Lerdo, Estado de México, a;
19 de junio del 2024

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO

Ciudadanos Renato Donati Tames, Enrique Limas Batalla, Juan Carlos Limas Batalla, Omar Atala Seman Farah, Arturo Aboumrad Galland, José Antonio Salomón Tamer, Carlos Armando Salomé Secin, Alejandro Salomé Secin, José Ángel Sanfeliz Batalla, Alfredo Roberto Weitzner Álvarez, Sergio Eduardo Cecin Said, Farid Salomé Karam, Jorge Miguel Cecin Said y Daniel Eduardo Canavati Cecin.

Calle Fuente de Hércules número 15,
Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco,
Municipio de Naucalpan de Juárez, México.
Correo electrónico: grupo_yhie@outlook.com
Teléfono: 55-3306-7239

P r e s e n t e

En atención a su trámite solicitado con fecha diecisiete de junio del dos mil veinticuatro, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/031/2024**, para obtener la autorización de un **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial alto**, denominado “RESIDENCIAL FUENTE DE HÉRCULES”, para cuatro (4) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle Fuente de Hércules número 15, lote 9, manzana 12, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 390.00 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 IV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 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.

CONSIDERANDO

Que su solicitud con número de expediente **DRVMZNO/RLN/031/2024**, la acompaña de los siguientes documentos:

1. **Formato de solicitud** requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la **Calle Fuente de Hércules número 15, lote 9, manzana 12, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México**; solicitando el trámite de **Condominio Vertical** para

- cuatro (4) áreas privativas**, debidamente firmado por la Representante Legal María Teresa Martín del Campo Gómez y Renato Donati Tames, propietario.
2. Que presenta **Aviso de Privacidad para Autorización de Trámites**, debidamente firmada por todos los propietarios **Renato Donati Tames, Enrique Limas Batalla, Juan Carlos Limas Batalla, Omar Atala Seman Farah, Arturo Aboumrad Galland, José Antonio Salomón Tamer, Carlos Armando Salomé Secin, Alejandro Salomé Secin, José Ángel Sanfeliz Batalla, Alfredo Roberto Weitzner Álvarez, Sergio Eduardo Cecin Said, Farid Salomé Karam, Jorge Miguel Cecin Said y Daniel Eduardo Canavati Cecin.**
 3. Que presenta las identificaciones de los propietarios:
 - **Credencial para votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 2107490409, con fecha de vencimiento al 2031, de **Renato Donati Tames.**
 - **Credencial para votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 2056479999, con fecha de vencimiento al 2030, de **Enrique Limas Batalla.**
 - **Credencial para votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 2056480104 con fecha de vencimiento al 2030, de **Juan Carlos Limas Batalla.**
 - **Credencial para votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 2110029058, con fecha de vencimiento al 2031, de **Omar Atala Semana Rarah**
 - **Credencial para votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 2413733999, con fecha de vencimiento al 2033, de **Arturo Aboumrad Galland.**
 - **Credencial para votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 1490724272, con fecha de vencimiento al 2026, de **José Antonio Salomón Tamer**
 - **Credencial para votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 1908512033, con fecha de vencimiento al 2029, de **Carlos Armando Salomé Secin.**
 - **Credencial para votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 2376198343, con fecha de vencimiento al 2032, de **Alejandro Salomé Secin.**
 - **Credencial para votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 1628120581, con fecha de vencimiento al 2027, de **José Ángel Sanfeliz Batalla.**
 - **Credencial para votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 2113320310, con fecha de vencimiento al 2031, de **Alfredo Roberto Weitzner Álvarez.**
 - **Credencial para votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 2292650590, con fecha de vencimiento al 2032, de **Sergio Eduardo Cecin Said.**
 - **Credencial para votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 2327217136, con fecha de vencimiento al 2032, de **Farid Salomé Karam.**
 - **Credencial para votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 2292650578, con fecha de vencimiento al 2032, de **Jorge Miguel Cecin Said.**
 - **Credencial para votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 1781292297, con fecha de vencimiento al 2028, de **Daniel Eduardo Canavati Cecin y**
 - **Credencial para votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 1453749232, con fecha de vencimiento al 2026, de **la representante legal María Teresa Martín del Campo Gómez.**
 4. Que presenta el Poder General Limitado para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración, que emiten los propietarios **Renato Donati Tames, Enrique Limas Batalla, Juan Carlos Limas Batalla, Omar Atala Seman Farah, Arturo Aboumrad Galland, José Antonio Salomón Tamer, Carlos Armando Salomé Secin, Alejandro Salomé Secin, José Ángel Sanfeliz Batalla, Alfredo Roberto Weitzner Álvarez, Sergio Eduardo Cecin Said, Farid Salomé Karam, Jorge Miguel Cecin Said y Daniel Eduardo Canavati Cecin, a favor de la señora María Teresa**

Martín del Campo Gómez, mediante instrumento tres mil trescientos ochenta y cuatro (3,384), volumen noventa y uno (91), folio cincuenta y dos (52), del primero de marzo del dos mil veinticuatro, ante la fe de Jesús Jiménez Celaya, Titular de la Notaría ciento setenta y tres en Cuautitlán Izcalli, Estado de México.

5. Que presenta **Instrumento** treinta y dos mil doscientos cuarenta y tres (32,243), volumen mil ciento treinta y seis (1,136), folio catorce (14), del diecisiete de abril del dos mil veintitrés, ante la fe de Arturo González Jiménez, Titular de la Notaría noventa y cinco, en Huixquilucan, Estado de México; debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00046529, trámite 569583, del 14 de junio del 2023.
6. **Plano topográfico georeferenciado con coordenadas UTM**, con medidas y superficie integrado en el plano de condominio.
7. **Autorización de Cambio de Uso del Suelo** número CUS/027/2023, del 08 de mayo del 2023, expedido por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con la siguiente normatividad:

Concepto	Unidad de Medida	Descripción
Superficie total de construcción:	1,615.85 m2 (4viviendas)	Igual a 4.14 veces la superficie del lote
Superficie de desplante	390.00 m2	100% de la superficie del lote
Altura en niveles y metros	6 niveles o 17.80 metros	A partir del nivel de desplante
Estacionamientos	14 cajones	3 por vivienda y 2 para visitas
Otro (área libre)	109.80 m2	28.15% de la superficie del lote a partir del nivel de banquetta

8. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial**, número DGDU/CANO/0456/2022, del 30 de mayo del 2023, expedido por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, **en la que NO señala restricción de construcción.**
9. Que presenta **comprobantes de Pago del Organismo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Naucalpan**, como sigue:

Domicilio	Fecha	Comprobante
Fuente de Hércules 15	28-feb-2024	00327926
Fuente de Hércules 15	28-feb-2024	00327925
Fuente de Hércules 15	28-feb-2024	00327924
Fuente de Hércules 15	28-feb-2024	00327923

10. Que presenta **comprobantes de la CFE Suministrador de Servicios básicos**, como se detalla:

Dirección	Cuenta	Número de servicio	Fecha
Fuente de Hércules 15	23DM23C162336631	300230702296	17-abr-2024
Fuente de Hércules 15-101	23DM23C162336632	300240400646	17-abr-2024
Fuente de Hércules 15-201	23DM23C162336633	300240400999	17-abr-2024
Fuente de Hércules 15-301	23DM23C162336634	300240401316	17*abr-2024
Fuente de Hércules 15-401	23DM23C162336635	300240401324	17-abr-2024

11. **Certificado de libertad o existencia de Gravámenes**, del 12 de abril del 2024, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico número 00046529, trámite 617864, emitido por Dulce María Zamora Tafolla, Registrador, en el que se tiene como acto: Aviso Definitivo de Materialización del 18 de abril del 2023 y no se corre la anotación de aviso preventivo.
12. Que presenta la **ortofoto a color tamaño carta, en la que señala en predio de referencia.**

13. Plano del proyecto de Condominio Vertical.

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, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a los ciudadanos Renato Donati Tames, Enrique Limas Batalla, Juan Carlos Limas Batalla, Omar Atala Seman Farah, Arturo Aboumrada Galland, José Antonio Salomón Tamer, Carlos Armando Salomé Secin, Alejandro Salomé Secin, José Ángel Sanfeliz Batalla, Alfredo Roberto Weitzner Álvarez, Sergio Eduardo Cecin Said, Farid Salomé Karam, Jorge Miguel Cecin Said y Daniel Eduardo Canavati Cecin, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto, denominado "RESIDENCIAL FUENTE DE HÉRCULES", para que en el predio con superficie de 390.00 m² (trescientos noventa metros cuadrados), ubicado en la Calle Fuente de Hércules número 15, lote 9, manzana 12, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; para que lleve a cabo el desarrollo del condominio con cuatro (4) áreas privativas, conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS						
Concepto	Superficie construida m ²	Superficie abierta m ²	Roof Garden m ²	Bodegas m ²	Nivel	No. Viviendas
Área Privativa 1	251.17	60.45	0.00	4.55	1er nivel	1
Área Privativa 2	264.58	0.00	81.75	5.40	2do nivel	1
Área Privativa 3	264.58	0.00	95.06	4.25	3er nivel	1
Área Privativa 4	264.58	0.00	60.06	4.25	4to nivel	1
Subtotal	1044.91	60.45	236.87	18.45	---	4
Cajones de estacionamiento	144.00	0.00	0.00	0.00	Planta de acceso	12
Total de áreas privativas	1,188.91	60.45	236.87	18.45	-----	4

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie Construida m ²	Superficie Abierta m ²
Área Verde Recreativa de Uso Común (AVRUC)	0.00	46.05
Vestíbulo Principal	17.05	0.00
Acceso Peatonal	21.68	0.00
Área Vigilante	3.77	0.00
Elevador	3.15	0.00
Escalera	41.03	0.00
Cuarto Vigilante	4.66	0.00
Baño Vigilante	3.47	0.00
Área de Basura	3.53	0.00
Circulación Peatonal	6.94	0.00
Circulación Vehicular	132.64	0.00
Toilet	2.03	0.00
Cajón de Visitas (2)	22.00	0.00
Vestíbulo Azotea	4.48	0.00
Subtotal	266.43	46.05
Total de áreas comunes	312.48 m²	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD m ²
Superficie del lote	390.00
Superficie total de áreas privativas construidas + bodegas	1,207.36
Superficie total de áreas privativas abiertas y Roof Garden	297.32
Superficie total de áreas comunes construidas	266.43
Superficie total de áreas comunes abiertas	46.05
Superficie total del Condominio	1,473.79
Número de viviendas totales	4

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 **\$35,810.73 (treinta y cinco mil ochocientos diez pesos 73/100 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 114 fracción VI, inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; **deberá protocolizar la autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos en un plazo de noventa días hábiles contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo término a la Secretaría.**
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso B, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; **deberá cubrir los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización.**
- IV. Con fundamento en el artículo 114, fracción VI. Inciso C, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, **deberá publicar en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo de treinta días hábiles a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo plazo de su cumplimiento.**
- V. Con fundamento en el artículo 114, fracción VI. Inciso D, del Reglamento del Libro Quinto del Código citado, en el caso de condominios cuyos Titulares estén obligados a otorgar áreas de donación y realizar Obras de Equipamiento Urbano y **Urbanización**, deberán:
 - Llevar a cabo las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano.
 - Sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento, en su caso.
 - Para la ejecución de las obras, deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio.
 - Entregar las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano en el plazo fijado.
 - Obtener de la Secretaría los permisos de venta para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las áreas privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
 - 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.
 - **Renato Donati Tames, Enrique Limas Batalla, Juan Carlos Limas Batalla, Omar Atala Seman Farah, Arturo Aboumrád Galland, José Antonio Salomón Tamer, Carlos Armando Salomé Secin, Alejandro Salomé Secin, José Ángel Sanfeliz Batalla, Alfredo Roberto Weitzner Álvarez, Sergio Eduardo Cecin Said, Farid Salomé Karam, Jorge Miguel Cecin Said y Daniel Eduardo Canavati Cecin**, deberán cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, evaluaciones técnicas de impacto, constancias y documentos que sustenten la autorización, y
 - Las demás que apliquen al caso concreto, según el código, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas.
- VI. Con fundamento en el artículo 114, fracción VII, del Reglamento del Libro Quinto del Código citado, **deberá cumplir con el plazo para presentar los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización** y en su caso, de equipamiento urbano, **aprobados por las instituciones gubernamentales competentes. Dicho plazo no deberá ser mayor a noventa días contados a partir de la fecha en que la autorización surta sus efectos.**
- VII. Con fundamento en el artículo 114, fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código citado, definición de los tiempos de **realización de las obras de urbanización**, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, conforme al programa de obra presentado, dicho término **no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras.**
- VIII. Con fundamento en el artículo 114, fracción IX, del Reglamento del Libro Quinto del Código citado. Monto de la Fianza y/o garantía hipotecaria que garantice la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura primaria y equipamiento urbano en el plazo establecido, así como de los defectos o vicios ocultos en su caso.
- IX. 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 implementarán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva.
- C) Red de distribución de energía eléctrica.
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial.
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamiento y andadores.
- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I) Señalamiento Vial.

Para todas las tipologías de condominio 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 114, fracciones V, inciso D), numeral 2 y VI, incisos D) numeral 2 y 5), 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 **\$4,435.26 (cuatro mil cuatrocientos treinta y cinco pesos 26/100 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 **\$221,763.04 (doscientos veintiún mil setecientos sesenta y tres pesos 04/100 m. n.)**, debiendo acreditar el pago ante esta dependencia, mismas que corresponden a 132.64 m2 de circulación vehicular y 22.00 m2 de estacionamiento de visitas, **dando un total de 154.64 m2**; teniendo un costo por m2 de urbanización de **\$1,434.06 (mil cuatrocientos treinta y cuatro pesos 06/100 m. n.)**.

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD M2	PRECIO UNITARIO \$	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	154.64	1,434.06	\$221,763.04	\$4,435.26
TOTAL					\$4,435.26

- X. 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"**.
- XI. 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. 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 doce 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. 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 los titulares 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 General.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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. 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 PRIMERO. El presente acuerdo de autorización del Condominio Vertical Habitacional Tipo Residencial Alto, denominado **“RESIDENCIAL FUENTE DE HÉRCULES”**, en el predio ubicado en la Calle Fuente de Hércules número 15, lote 9, manzana 12, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, 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 SEGUNDO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número **E-97560**, de fecha **01/Julio/2024** cuyo importe es de **\$35,810.73 (treinta y cinco mil ochocientos diez pesos 73/100 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.

DÉCIMO TERCERO. 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.

A u t o r i z a

Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle de México Zona Nororiental
Arq. Alexandra Vite Cano. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/031/2024 y NC 421/2024..