

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

*Al margen Escudo del Estado de México.*

**22400105L/000599/2022.**  
**Toluca de Lerdo, México;**  
**09 FEB 2022.**

Licenciado

**Mariano Diez Oviedo**

Representante Legal de

"Club Lomas Verdes", S.A. de C.V.

Avenida General Agustín de Iturbide No. 2,

Segundo piso, esquina Boulevard Hernán Cortés,

Sexta Sección de Lomas Verdes, Naucalpan de Juárez, Estado de México.

Tel. 55 52 02 44 64

**P r e s e n t e**

Me refiero a su escrito recibido por esta Dirección General de Operación y Control Urbano el día 22 de diciembre de 2021, relacionada con la autorización de **RELOTIFICACIÓN PARCIAL DE LOS LOTES 1 DE LA MANZANA XXXIV, 1 Y 2 DE LA MANZANA XLI, ASÍ COMO UN CONDOMINIO VERTICAL EN EL LOTE 1A DE LA MANZANA XLI PARA DESARROLLAR 67 VIVIENDAS, RESULTANTE DE LA RELOTIFICACIÓN PARCIAL**, del Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Residencial denominado "**SEXTA SECCIÓN DE LOMAS VERDES**", ubicado en el Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, y

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

Que el propio Conjunto Urbano se Autorizó en favor de su representada, según Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, el día 26 de mayo del 2003.

Que en el expediente integrado en esta Dependencia con motivo de la Autorización del Conjunto Urbano de referencia, se tiene por acreditada su representación legal, mediante Escritura Pública No. 22,325 del doce de junio del dos mil, otorgada ante el Notario Público No. 193 del entonces Distrito Federal, y se identifica mediante Credencial para Votar con Fotografía No. 2038005790374, expedida por el entonces Instituto Federal Electoral.

Que el lote condominal 1 **de la manzana XXXIV**, con uso habitacional, materia de su solicitud de Relotificación Parcial, se consigna en el Plano de Relotificación Parcial, que forma parte del Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México de fecha 13 de diciembre de 2018.

Que los lotes condominales 1 y 2 **de la manzana XLI**, ambos con uso habitacional, materia de su solicitud de Relotificación Parcial, se consignan en el Plano de Autorización del Conjunto Urbano, que forma parte del Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México de fecha 26 de mayo de 2003.

Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México expidió "Certificados de Libertad o Existencia de Gravámenes", con fechas 12 y 14 de octubre de 2021 para los **lotes 1 y 2 de la manzana XLI**, así como del 25 de noviembre de 2021 **para el lote 1 de la manzana XXXIV**, en los cuales se reporta la inexistencia de gravámenes, señalando que la propiedad de los lotes materia de su solicitud permanecen en favor de su representada.

Que el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dispone la naturaleza de los siguientes actos jurídicos:

**Relotificación:** “acto jurídico por el cual, a dos o más lotes o áreas privativas, según corresponda, se le modifican las dimensiones o las ubicaciones originalmente establecidas en la autorización del conjunto urbano, subdivisión o condominio, **sin que se incremente el área vendible ni el número de viviendas o lotes**”, establecido en el Artículo 5.3 Fracción XL.

**Condominio:** “la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad espacial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote”, establecido en el Artículo 5.3 Fracción XIII.

**Condominio Vertical:** A la modalidad en la que cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general, establecido en el Artículo 5.3 Fracción XIV.

Que acreditó el pago de derechos por la Autorización de Relotificación Subsecuente, en apego al Artículo 144 Fracción IV del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$8,964.82 (OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 82/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 1.21 veces el valor de la “Unidad de Medida y Actualización” que asciende a \$96.22 por el número de viviendas previstas a relotificar, con el recibo oficial expedido por la Tesorería Municipal de Naucalpan de Juárez.

Asimismo, acreditó el pago de derechos por la Autorización del Condominio Vertical, conforme al Artículo 145 Fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, por la cantidad de **\$322,337.00 (TRESCIENTOS VEINTIDÓS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**, lo que resulta de la cuota de 50 veces el valor de la referida “Unidad de Medida y Actualización” por el número de viviendas previstas a desarrollar, con el recibo oficial expedido por la respectiva Tesorería Municipal de Naucalpan de Juárez.

Que, realizado el estudio a la documentación exhibida, se tienen por satisfechos los requisitos previstos en los Artículos 5.46 y 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como en su Reglamento en los Artículos 85, 86, 87, 109, 113 y 115 para otorgar la Autorización solicitada.

Que esta Autoridad es competente para conocer y resolver su solicitud 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; y con apoyo en los Artículos 3, 15, 19 Fracción VIII y 31 Fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.2, 5.3 Fracciones XIII, XIV, XXXVII y XL, 5.5 Fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.38, 5.46, 5.47, 5.48, 5.50 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 79, 85, 86, 87, 109, 113 y 115 de su Reglamento, así como en lo dispuesto en los Artículos 1, 2, 3 Fracción III, 7, 8 Fracción XXIII y 10 Fracciones I y III del Reglamento Interior de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, en fecha 8 de abril del 2015, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, emite el siguiente:

## A C U E R D O

**PRIMERO.** Se Autoriza en favor de “CLUB LOMAS VERDES”, S.A. de C.V., la **RELOTIFICACIÓN PARCIAL** de los lotes **1 de la manzana XXXIV, 1 y 2 de la manzana XLI**, ubicados en el Conjunto Urbano, de Tipo Habitacional Residencial denominado “**SEXTA SECCIÓN DE LOMAS VERDES**”, en el Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lo cual se detalla en el plano 1 de 2 anexo, debidamente firmado y sellado, mismo que forma parte integral del presente Acuerdo, para todos y cada uno de los efectos legales a que haya lugar.

CUADRO DE DATOS GENERALES DE LA RELOTIFICACIÓN PARCIAL QUE SE AUTORIZA										
SITUACIÓN ACTUAL					RELOTIFICACIÓN PARCIAL QUE SE AUTORIZA				DIFERENCIAS	
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE EN M2	VIVIENDAS	LOTE	USO	SUPERFICIE EN M2	VIVIENDAS	SUPERFICIE	VIVIENDAS
XXXIV	1	HABITACIONAL	5,318.67	24	1	HABITACIONAL	5,318.67	10	0.00	(-)14
XLI	1	HABITACIONAL	4,458.89	24	1A	HABITACIONAL	9,757.48	67	(+) 5,298.59	(+)43
	2	HABITACIONAL	5,298.59	29					(-) 5,298.59	(-)29
TOTAL	3	-	15,076.15	77	2	-	15,076.15	77	0.00	0

- SEGUNDO.** Se Autoriza en favor de "CLUB LOMAS VERDES", S.A. de C.V., el desarrollo del **CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL RESIDENCIAL**, para alojar 67 viviendas en el lote 1A de la Manzana XLI, resultante de la Relotificación Parcial que se autoriza en el ACUERDO PRIMERO, en el Conjunto Urbano de Tipo Habitacional Residencial denominado "**SEXTA SECCIÓN DE LOMAS VERDES**", ubicado en el Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, de conformidad con el plano 2 de 2 anexo, debidamente firmado y sellado, mismo que forma parte integral del presente Acuerdo para todos los efectos legales a que haya lugar.
- TERCERO.** El presente Acuerdo no autoriza obras, construcciones y vivienda, en su caso, se deberá obtener la licencia municipal de construcción, así como cumplir con las demás disposiciones que señala el respectivo Acuerdo de Autorización del Conjunto Urbano, materia del presente Acuerdo y el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- CUARTO.** El Titular del presente Acuerdo deberá respetar en todos sus términos los planos 1 de 2 y 2 de 2 de RELOTIFICACIÓN PARCIAL Y CONDOMINIO QUE SE AUTORIZA, cualquier modificación que se pretenda realizar, deberá someterse a la autorización expresa de esta Dirección General de Operación Urbana.
- QUINTO.** Con fundamento en el Artículo 115 Fracción VI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se fija un plazo de 30 días hábiles siguientes a la recepción del presente Acuerdo por parte de su Titular, para ser publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiéndolo informar a esta Dependencia en el mismo término.
- SEXTO.** Con fundamento en el Artículo 115 Fracción VI Inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante Notario Público e inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el presente Acuerdo y Planos respectivos, en un plazo no mayor a 90 días hábiles contados a partir de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo hacerlo del conocimiento a la Dirección General de Operación y Control Urbano, dentro del mismo plazo.
- Del mismo modo se establece un plazo de nueve meses, siguientes a la publicación del presente Acuerdo de Autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", del Estado de México, para obtener de esta Dirección General, la autorización del inicio de obras de urbanización, enajenación de áreas privativas y comprobante de pago de derechos de supervisión; así mismo contara con un plazo no mayor a noventa días hábiles para presentar la documentación, proyectos técnicos ejecutivos de las obras aprobados por la autoridad competente y la fianza a que se refieren los puntos de este Acuerdo, conforme al Artículo 116 Fracción I Incisos A), B) y C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- SÉPTIMO.** En acatamiento a los Artículos 5.38 Fracción X, Incisos b) y e) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 61, 110 y 115 de su Reglamento, deberá realizar las siguientes

obras de urbanización, en un plazo no mayor a dieciocho meses, debiendo considerar como corresponda, en los proyectos ejecutivos y su construcción, las provisiones correspondientes a las personas con capacidades diferentes, conforme a las disposiciones aplicables del Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México y Reglamento de la Protección e Integración al Desarrollo de las Personas con Capacidades Diferentes.

#### **OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

- A). Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permita 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 incluye 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 estacionamientos y andadores.
- G). Jardinería y Forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I). Señalamiento vial vertical y horizontal.

Para todas las tipologías de condominios las instalaciones deberán ser ocultas.

El Titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en los desarrollos autorizados.

El Condominio se delimitará con muros no menores a 2.20 metros de altura o con la propia edificación o con cualquier otra estructura acorde a la imagen del Conjunto Urbano; debiéndose contemplar, asimismo, **la construcción de una caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua entre otras.**

Las áreas verdes y recreativas no serán inferiores a doce metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, salvo en condominios que se desarrollen en conjuntos urbanos y subdivisiones de tipo habitacional social progresivo, interés social y popular autorizados, que hayan otorgado áreas de donación, en cuyo caso serán de diez metros cuadrados por vivienda prevista, estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento.

Las citadas obras de urbanización deberán entregarse 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 de los condóminos, una vez constituidos, debiéndose entregar asimismo copia de las autorizaciones y planos correspondientes. De no constituirse, se levantará el acta respectiva entre la autoridad municipal correspondiente y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras, bajo la responsabilidad de los condóminos.

La operación y mantenimiento de la vía privada y obras de urbanización, así como los servicios urbanos de referencia correrá a cargo de los propios condóminos, a partir de que dichas obras y servicios hayan sido entregadas a la asociación de condóminos, de conformidad con lo establecido por el Artículo 110 último párrafo, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**OCTAVO.** Para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización aludidas, con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción X Inciso g) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 119 de su Reglamento, se fija un plazo de noventa días hábiles siguientes a la citada publicación, para presentar una fianza a favor del Gobierno del Estado de México, por una cantidad igual al 100% del presupuesto a costo directo de las obras por realizar, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$ 159,489.17 (CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 17/100 M.N.)**; la cancelación de la fianza será en forma expresa por la Dirección General de Operación y Control Urbano, una vez que se concluyan las obligaciones relativas a las obras de urbanización de referencia.

**NOVENO.** Con fundamento en los Artículos 115 Fracción V Inciso E) numeral 2 y 116 Fracción I Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 Fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la cantidad de **\$3,189.78 (TRES MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS 78/100 M.N.)**, en un plazo máximo de nueve meses siguientes a la fecha de publicación de la presente Autorización, para cubrir los derechos de supervisión de las citadas obras de urbanización a razón del 2% del presupuesto, aprobado por la Dirección General de Operación y Control Urbano y en el mismo plazo entregar el comprobante correspondiente a esta Dependencia.

**DÉCIMO.** En caso de que solicite prórroga para terminar y entregar las obras de urbanización, se sujetará a una revaluación del monto de la fianza y de los derechos de supervisión, señalados en los puntos OCTAVO y NOVENO del presente Acuerdo, respecto de las obras por ejecutar en el periodo de vigencia de la prórroga, así como el costo de estos últimos, debiendo sujetarse al Artículo 72 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Dicha revaluación será aprobada por la Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO  
PRIMERO.**

Con fundamento en los Artículos 5.38 Fracción XIII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 70, 116 y 117 de su Reglamento, se le apercibe, que deberá obtener de esta Dirección General de Operación y Control Urbano los permisos respectivos para iniciar la venta de Áreas Privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o de promesa, así como para su promoción y publicidad; debiendo acreditar la disponibilidad del servicio de agua potable. La protocolización de la autorización de venta de áreas privativas que realice el Notario Público deberá dejar constancia de los datos de la autorización correspondiente.

La ocupación de las Áreas Privativas solo podrá efectuarse cuando estén terminadas y funcionando los servicios 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 respectivos, conforme lo disponen los Artículos 48 Fracción III y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

**DÉCIMO  
SEGUNDO.**

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 conforme a los Artículos 5.38 Fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 71, 116, 117 y 118 de su Reglamento, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria, deberá ser previamente aprobada por la Dirección General de Operación y Control Urbano.

**DÉCIMO  
TERCERO.**

Solo podrán llevarse a cabo las construcciones relativas al uso que se concede, no siendo por tanto necesario tramitar la obtención de licencias de uso de suelo para las Áreas Privativas, de conformidad con el Artículo 5.55 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Para el aprovechamiento de dichas áreas deberá obtener previamente la Licencia Municipal de Construcción y demás autorizaciones que correspondan, conforme lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

**DÉCIMO  
CUARTO.**

Para ceder los derechos del presente Acuerdo, será necesaria la autorización expresa de esta Dirección General de Operación y Control Urbano, conforme al Artículo 55 Fracción XI Inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a la Legislación Urbana vigente.

**DÉCIMO  
QUINTO.**

El presente Acuerdo no habilita para 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, conforme a los Artículos 4 y 5 del Reglamento invocado.

**DÉCIMO  
SEXTO.**

El presente Acuerdo surtirá sus efectos al día hábil siguiente al que se publique en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, debiendo informar de este hecho a esta Dependencia, además de cubrir los derechos correspondientes a dicha publicación, en términos de lo dispuesto por el Artículo 54 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. La Dirección General de Planeación Urbana, enviará copia de éste y Planos respectivos, al Municipio de Naucalpan de Juárez y a la Dirección General de Operación y Control Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra.

**DÉCIMO  
SÉPTIMO.**

El diverso Acuerdo publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México, por el que se autorizó el desarrollo materia del presente documento queda subsistente en todas y cada una de sus partes, en lo que no se contrapongan al presente y seguirán en vigor surtiendo sus efectos legales.

**DÉCIMO  
OCTAVO.**

El presente Acuerdo deja a salvo los derechos de terceros.

**ATENTAMENTE.- Arq. Blanca Heredia Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.**

C.c.p. Lic. Anabel Dávila Salas - Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública  
Ing. Arq. Rubí Celia Rizzo Jácome.- Directora Técnica para Autorizaciones Urbanas.  
Ing. Israel Sindy Sánchez Torres.- Subdirector de Control Urbano.  
Folio 7071/2021  
BHPM/RJR/NMF/PSC/AME