

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “DESARROLLO JV9”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO, DENOMINADO “EDUCADORES 23”, UBICADO EN CIRCUITO EDUCADORES NÚMERO 23K, LOTE 36, MANZANA 69B, FRACCIONAMIENTO CIUDAD SATÉLITE, EN EL MUNICIPIO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1494/2023.

Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
03 de julio del 2023.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

“Desarrollo JV9”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Apoderado Legal Fernando Roberto Godínez Moreno. Calle Valle de Toluca número 32, Colonia El Mirador, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México. Teléfono: 55-6618-7299 Correo Electrónico: perezeliar@gmail.com
P r e s e n t e.

En atención a su escrito de fecha 28 de junio del dos mil veintitrés, con el que subsana el oficio preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/0297/2023, referente al expediente ingresado en la Residencia Local Naucalpan número DRVMZNO/RLN/056/2023, para obtener la autorización de un Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto, denominado “Educadores 23”, para seis (6) áreas privativas, en el predio localizado en Circuito Educadores número 23K, lote 36, manzana 69B, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 200.00 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 110, 111, 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; artículos 1, 2, 4 fracción IV y último párrafo, 10 y 12 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” de fecha 21 de diciembre de 2022; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” de fecha 6 de junio de 2016, numeral VII “Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa” clave 224022000 “Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente”, 224022010 al 224022014 “Residencias Locales Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango” vigente.

CONSIDERANDO

1.- Que presenta **formato único de solicitud** de Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, para seis (6) áreas privativas, denominado “Educadores 23”, debidamente firmado por el Ciudadano Fernando Roberto Godínez Moreno en su carácter de Apoderado de “Desarrollo JV9”, Sociedad Anónima de Capital Variable. 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.

2.- **Documento de propiedad**, mediante instrumento ochocientos veintinueve (829), volumen veintinueve (29), Folio cero cuarenta y uno (041) de fecha 02 de noviembre del 2017, en la que se hace constar el contrato de compra venta a favor de “DESARROLLO JV 9”, Sociedad Anónima de Capital Variable, como comprador, ante la fe de la Licenciada en Derecho María del Pilar Arellano Rodríguez, notario interina de la Notaría Pública ciento ochenta y uno de Atizapán de Zaragoza, de la que es titular la Maestra en Derecho Tania Lorena Lugo Paz, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan mediante folio real electrónico 00149292, inscrito el 09 de marzo del 2018, con número de trámite 349155.

3.- Acta constitutiva, mediante Escritura número treinta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro (36,434), tomo quinientos sesenta y nueve (569), folios del ciento cuatro mil ochocientos noventa y cinco al ciento cuatro mil ochocientos noventa y siete (104,895 al 104,897), de fecha 26 de enero del 2017, en la que se hace constar la constitución de "DESARROLLO JV 9", Sociedad Anónima de Capital Variable, en la que el Ciudadano Fernando Roberto Godínez Moreno es nombrado como Presidente de la asamblea General y facultado con poder para representar a la sociedad ante la Autoridad Estatal de orden administrativo; ante la fe de Licenciado José Luis Rueda Trujillo, titular de la notaría número doce, de la Ciudad de Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro, Inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, con folio mercantil electrónico número N-2017036521 del 30 de marzo del 2017.

4.- Plano topográfico georeferenciado con coordenadas UTM, con medidas y superficie, integrado al plano del proyecto del condominio vertical.

5.- Que presenta seis comprobantes de pago emitidos por el Organismo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Naucalpan, a nombre de Desarrollo JV9, S. A. de C. V. por concepto de apertura de cuenta Residencial Alto, con domicilio en Circuito Educadores No. 23K, interiores 1, 2, 3, 4, 5, 6; Fraccionamiento Ciudad Satélite, con números de cuenta 00153322-01, 00153322-02, 00153322-03, 00153322-04, 00153322-05 y 00153322-06; todos de fecha 10 de mayo del 2023.

6.- Presenta Presupuesto de cargos por obra específica y de ampliación oficio número 0204/2023, del día diecinueve de mayo del año dos mil veintitrés, con relación a la solicitud de servicio de energía eléctrica a nombre de DESARROLLOS JV9 S. A. de C. V., que se localiza en Circuito Educadores número 23K, lote 36, manzana 69B, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, para siete servicios de baja tensión; firmado electrónicamente por Ingeniero Alexei Téllez Castillo Jefe de Departamento División Valle de México Norte Zona Naucalpan.

7.- Cambio de Uso del Suelo, del Coeficiente de Ocupación del Suelo, del Coeficiente de Utilización del Suelo, ó del Cambio de Altura de Edificaciones; número CUS/018/2022, del 27 de septiembre del 2022, firmada por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano del Municipio de Naucalpan de Juárez.

Datos de la autorización	
Uso específico del suelo:	Habitacional plurifamiliar
Normas para el aprovechamiento del predio	
Densidad de construcción (número máximo de viviendas permitidas):	853.80 m2 (6 viviendas) igual a 4.3 veces la superficie del lote.
Superficie de desplante:	180.00 m2
Altura niveles y metros:	5 niveles o 15 metros a partir de nivel de desplante.
Estacionamiento:	8 cajones (1 cajón por vivienda y 2 cajones para visitas.
Área libre:	20.00 m2 10% de la superficie del lote.

8.-Constancia de Alineamiento y número oficial, número DGDU/CANO/3020/2022 del 28 de septiembre del 2022, expedido por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano del Municipio de Naucalpan de Juárez, donde no indica restricciones.

9.- Certificado de Libertad o existencia de Gravámenes, emitido por Dulce María Zamora Tafolla, Registradora de la oficina Registral de Naucalpan, Estado de México, folio real electrónico 00149292, de fecha 20 de junio del dos mil veintitrés, en la que no reporta gravámenes y/o limitantes.

10.- Plano del proyecto de Subdivisión y Condominios Verticales Habitacionales de Tipo Residencial Alto.

11.- Pasaporte del representante legal de Fernando Roberto Godínez Moreno, emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de Fernando Roberto Godínez Moreno número G17319477 con vigencia al 28 de abril del 2025.

Que, de la presentación de los documentos antes descritos, éstos han sido revisados

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I, II y III, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 12 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a “Desarrollo JV9”, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Apoderado Legal Fernando Roberto Godínez Moreno., para que lleven a cabo el desarrollo del Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto, denominado “Educadores 23”, para seis (6) áreas privativas en el predio con una superficie de 200.00 m2. localizado en Circuito Educadores número 23K, lote 36, manzana 69B, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, 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			
DEPARTAMENTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	NIVEL	No.
1	83.00	1er NIVEL	1
2	83.00	1er NIVEL	2
3	83.00	2ndo NIVEL	3
4	83.00	2ndo NIVEL	4
5	83.00	3er NIVEL	5
6	83.00	3er NIVEL	6
SUBTOTAL	498.00	----	----
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	67.51	P. ACCESO	6
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	565.51	----	6

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO		SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2
A	ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	0.00	21.80
B	ÁREA RECREATIVA DE USO COMÚN (A.R.U.C.)	0.00	171.40
C	CIRCULACIÓN PEATONAL	74.97	0.00
D	CAJON DE ESTACIONAMIENTO DE VISITA	23.57	0.00
E	CIRCULACIÓN VEHICULAR (INCLUYE RAMPAS)	63.99	0.00
SUB TOTAL		162.53	193.20
TOTAL DE ÁREAS COMUNES		355.73	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE DEL LOTE	200.00 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	565.51 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	162.53 M2
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	728.04 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS ABIERTAS	0.00 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES ABIERTAS	193.20 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ABIERTAS	193.20 M2
NÚMERO DE VIVIENDAS TOTALES	6

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$51,326.4024 (cincuenta y un mil trescientos veintiséis pesos 40/100 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, 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.

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, pagarán al Gobierno del Estado de México, la suma de \$2,399.50 (dos mil trescientos noventa y nueve pesos 50/100 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 \$119,975.13 (ciento diecinueve mil novecientos setenta y cinco pesos 13/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 63.99 m², más cajones de estacionamiento de visitas de 23.57 m² sumando un total de 87.56 m²; teniendo un costo por m² de urbanización de \$1,370.20 (mil trescientos setenta pesos 20/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	87.56 M2	1,370.20	\$119,975.13	\$2,399.50
TOTAL					\$2,399.50

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

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 "Desarrollo JV9", Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Apoderado Legal Fernando Roberto Godínez Moreno, deberá 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 adquiriente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38, fracción XII, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 71, fracción VII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

OCTAVO. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI, inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, "Desarrollo JV9", Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Apoderado Legal Fernando Roberto Godínez Moreno, 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, la 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 deberá 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 "Educadores 23", para seis (6) unidades privativas en el predio localizado en Circuito Educadores número 23K, lote 36, manzana 69B, Fraccionamiento Ciudad Satélite, 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 B-96081 de fecha 15 de agosto 2023 cuyo importe es de \$ 51,326.4024 (cincuenta y un mil trescientos veintiséis pesos 40/100 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.

A u t o r i z a

Arquitecto. Pedro Dávila Realzola.
Director Regional Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.

Validó

Lic. Gloria Luján Rivera
Residente Local Naucalpan.- Rúbrica.

Elaboró

Jacobo Hernández Gallardo
Técnico.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/056/2023
PDR/GLR/jhg NC 520/2023