

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A DESARROLLOS ARBRE, S. A. DE C. V., EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL, DENOMINADO "LIVET TORRE TENÁ", UBICADO EN LA CALLE SENDERO DEL MANANTIAL SIN NÚMERO, LOTE 1-D, MANZANA 50, ZONA 1, RANCHO BLANCO, ESPÍRITU SANTO, EN EL MUNICIPIO DE JILOTZINGO, ESTADO DE MÉXICO.

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

23000105L/3626/2024
Toluca de Lerdo, Estado de México, a;
15 de abril del 2024

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL

DESARROLLOS ARBRE, S. A. DE C. V. a través de su Representante Legal Juan Luis Torres Rincón

**Calle Barrio Bajo sin número,
Poblado de Santa María Mazatla,
Municipio de Jilotzingo, Estado de México.
Correo Electrónico: sapmarquitecto@gmail.com
Teléfono: 55-1362-5952
P r e s e n t e.**

En atención a su escrito de fecha ocho de abril del dos mil veinticuatro, con el que solventa el acuerdo de prevención 1, número **23000105L/2534/2024**, que le fue notificado el tres de abril del año dos mil veinticuatro, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/015/2024**, para obtener **la autorización de un Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, denominado "LIVET TORRE TENÁ", para veinticuatro (24) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle Sendero del Manantial sin número, lote 1-D, manzana 50, zona 1, Rancho Blanco, Espiritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con una superficie de 3,637.20 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/015/2024**, la acompaña de los siguientes documentos:

1. **Formato de Solicitud** requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la **Calle Sendero del Manantial sin número, lote 1-D, manzana 50 zona 1, Rancho Blanco, Espiritu Santo, Municipio de Jilotzingo**; solicitando el trámite de condominio vertical para veinticuatro (24) viviendas.
2. Que presenta **Aviso de privacidad integral para Autorización de trámites**, firmada por el representante legal Juan Luis Torres Rincón.

3. Que se identifica con:
 - **Credencial para Votar** con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2116067201, con fecha de vencimiento al 2031, del representante legal Juan Luis Torres Rincón.
 - **Pasaporte con fotografía**, emitida por los Estados Unidos Mexicanos número G38562581, con vigencia al 06/07/2030, de Sergio Isai Paz Elizalde.
4. Que presenta **Constitución de Sociedad Mercantil de la empresa DESARROLLOS ARBRE, S. A. de C. V.**, mediante escritura número ochenta y ocho mil doscientos treinta y cinco (88,235), volumen dos mil seiscientos cincuenta y cinco (2,655), de fecha veintidós de julio de dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Nicolás Maluf Maloff, Notario Público número trece, en Tlalnepantla de Baz, Estado de México; debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio de Tlalnepantla, FME N-2020063094, Formas precodificadas: M4-Constitución de Sociedad; Nombre de Acto: Constitución de Sociedad Mercantil; Fecha de ingreso: 20/10/2020.
5. Que presenta **Poder Notarial** instrumento cuatro mil ochocientos setenta y uno (4,871), volumen ciento veintiuno (121), folio ciento veintidós (122), del siete de marzo del dos mil veinticuatro, ante la fe de la Maestra en Derecho Tania Lorena Lugo Paz, Titular de la Notaría Pública número ciento ochenta y uno, en Atizapán de Zaragoza, Estado de México, a favor de Sergio Isai Paz Elizalde.
6. Que presenta **Convenio de Aportación Derivado del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía número "F-1015/2023"**, (Foresta Internacional School, Marcelino Rebollo Valdés y Soluciones y Oportunidades Financieras, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad no Regulada, mediante escritura ciento treinta mil cuarenta y ocho (130,048), libro dos mil trescientos cinco (2,305), protocolo ordinario, del treinta de noviembre de dos mil veintitrés, ante la fe de Alfredo Ayala Herrera, Titular de la Notaría doscientos treinta y siete, de la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal.
7. Que presenta **Convenio de Aportación Derivado del Convenio de Adhesión al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago identificado con el número "F-1005/2020"**, que celebran **Aurora Martínez Araujo, con el consentimiento de su cónyuge el señor Eliseo Tovar Flores, y por la Soluciones y Oportunidades Financieras, S. A. de C. V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad no Regulada, actuando única y exclusivamente en su carácter de Fiduciaria en el Fideicomiso mencionado, con la comparecencia de "DESARROLLOS ARBRE", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente "A" y Fideicomisaria en primer lugar y depositario, mediante escritura ciento diecinueve mil quinientos cincuenta y cinco (119,555), libro dos mil setenta y ocho (2,078), protocolo ordinario, ante la fe Alfredo Ayala Herrera, Titular de la Notaría número doscientos treinta y siete, en la Ciudad de México y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal, debidamente inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, de la protocolización de subdivisión número 00345396, trámite 728548, del 14 de junio de 2022 e inscripción del Convenio Modificatorio al Fideicomiso folio real electrónico número 00345396, trámite 728548, del 14 de junio de 2022.**
8. Que presenta Instrumento ciento diez mil cuarenta y seis (110,046), libro cuatro mil trescientos noventa y siete (4,397), el tres de octubre del dos mil veintitrés, ante la fe de Marco Antonio Ruíz Aguirre, Titular de la Notaría número doscientos veintinueve, en la Ciudad de México, **que contiene el Primer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Fuente de Pago Identificado con el número F-1005/2020; Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del Mismo; y Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración Inmobiliaria, Garantía y Fuente de Pago con Derechos de Reinversión número "F/4732"**; debidamente inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, folio real electrónico **de la Transmisión de Propiedad en Ejecución de Fideicomiso** número 00345397, trámite 829261, del 10 de enero del 2024; **Cancelación por extinción de Fideicomiso de Administración o de Garantía; y Fideicomiso de Administración o Garantía del Fideicomiso Irrevocable, Administración Inmobiliaria, Garantía y Fuente de Pago con Derecho de Reversión número "F/4732"**, todos con los mismos datos registrales.
9. **Plano Topográfico Georeferenciado** con coordenadas UTM, con medidas y superficie integrado en el plano de condominio.
10. **Que presenta la Licencia de Uso del Suelo número LUS/2022-2024/127/23, con fecha de 19 de septiembre de 2023**, emitida por la Lic. Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, Estado de México; con las siguientes normas de aprovechamiento:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Jilotzingo
Zona:	Habitacional
Clave:	H.2500.A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Número máximo de viviendas permitidas en esta licencia:	24 viviendas
Superficie máxima de construcción permitida dentro del predio:	2 veces la superficie del lote.
Superficie máxima de ocupación del suelo:	40% del predio = 1,454.88 m ²
Superficie mínima libre de construcción:	60% del predio = 2,182.32 m ²
Altura máxima de las edificaciones:	14 niveles o 46.20 metros a partir del desplante
Normas de subdivisión:	Lote mínimo: 300.00 m ²
	Frente mínimo: 7.00 metros
Número mínimo obligatorio de cajones de estacionamiento:	La que establezca el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Jilotzingo

11. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial** número **DDU/351/2023**, de fecha **11 de septiembre de 2023**, expedida por la Lic. Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, Estado de México; **en la que establece una restricción de construcción de 10.50 metros a partir del centro del Camino Sendero del Manantial, considerando una sección de banqueta de 1.50 metros, con base al artículo 151, fracción II, inciso A), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.**
12. **Oficio HAJ/DGOPYDU/067/2024**, del 4 de marzo del dos mil veinticuatro, en la que señala para el lote 1-D, manzana 50, zona 01, Barrio Rancho Blanco, del Poblado de Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México; que no cuenta con caudal de agua, ni sistema de alcantarillado y drenaje, que requiere para proveer al proyecto, sin embargo, **se deja de manifiesto que se otorga la factibilidad para que se promueva la adquisición del volumen requerido para el predio.** Si bien el Municipio carece de Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, reconocen que el Comité de Agua Potable de la Comunidad Espíritu Santo, A. C. cuenta con la Infraestructura para suministrar el agua a pie de lote; y que se deben construir sistemas separados y para las aguas residuales plantas de tratamiento de acuerdo a las normas vigentes de la Comisión Nacional del Agua y/o la Comisión de Agua del Estado de México; **emitido por la Lic. Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de Jilotzingo, Estado de México.**
13. **Escrito del 15 de enero del 2024**, emitido por el Ejido Espíritu Santo, Jilotzingo, Estado de México por el Comisariado Ejidal, **Eliseo Tovar Flores Presidente, Jesús Mayen Mayen Secretario y Rigoberto Tovar Vargas Tesorero; dirigido a la empresa Desarrollos Arbre, S. A. de C. V.**, en la que señala que se cuenta con suficiencia de dotación de agua para uso doméstico, para el predio de **3,637.20 m²**, ubicado en el lote 1-D, manzana 50, zona 01, Barrio Rancho Blanco, del Poblado Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, para el desarrollo de 24 unidades privativas.
14. **Que presenta planos de las Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, debidamente avalados por perito responsable de obra, la Ing. Arq. Guillermo Roa Rodríguez, para el predio que nos compete.**
15. **Que presenta copia de la identificación del perito de obra, Ingeniero Arquitecto Guillermo Roa Rodríguez, cédula profesional 974479, Registro SDUO/1922/0290, Libro 1, Foja 8, Vencimiento 21/03/2025.**
16. **Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Oficio No. ATI-PLN-SYA-334/2023**, el 16 de junio de 2023, emitido por el Ing. **Jesús López Rodríguez**, por ausencia del Jefe del Departamento de Planeación y Construcción E. F., Zona Atizapán, de la Comisión Federal de Electricidad, en la que señala que existe factibilidad para proporcionarle el Servicio Público de Distribución de Energía Eléctrica, para el predio en cuestión.
17. **Certificado de Libertad de Gravámenes**, ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, folio real electrónico 00345396, trámite 848742, del 16 de febrero del 2024, en la que reporta como acto: Fideicomiso de Administración o Garantía, en la que consta la Protocolización del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Inversión, Administración Inmobiliaria, Garantía y Fuente de Pago con Derecho de Reversión número "F/4732", que celebran de una primera parte como Fiduciario: "Banco Multiva", Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria; como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar "A" Desarrollos Arbre, S. A. de C. V.
18. **Que presenta ortofoto a color tamaño carta identificando el predio de referencia.**

19. Que presenta plano del proyecto de condominio.

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 **DESARROLLOS ARBRE, S. A. DE C. V.** a través de su representante legal **Juan Luis Torres Rincón**, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, denominado "**LIVET TORRE TENÁ**", para que en el predio con superficie de **3,637.20 m2** (tres mil seiscientos treinta y siete punto veinte metros cuadrados), ubicado en la Calle Sendero del Manantial sin número, lote 1-D, manzana 50, zona 1, Rancho Blanco, Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México; para que lleve a cabo el desarrollo del condominio con veinticuatro (24) unidades 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 TORRE C "TENÁ"				
Área Privativa	Construcción m2	Libre m2	Nivel	viviendas
GH1	113.25	69.92	1	1
GH2	113.25	69.92	1	1
101	113.25	15.91	2	1
102	113.25	15.84	2	1
201	113.13	16.08	3	1
202	113.13	16.13	3	1
301	140.21	33.70	4	1
302	140.21	33.70	4	1
TH1	113.25	67.38	5	1
TH2	113.25	67.38	5	1
501	113.25	15.88	6	1
502	113.25	15.95	6	1
601	113.13	16.30	7	1
602	113.13	16.08	7	1
701	128.06	16.08	8	1
702	128.06	16.03	8	1
801	113.25	37.19	9	1
802	113.25	37.19	9	1
901	113.25	15.92	10	1
902	113.25	15.95	10	1
1001	128.06	16.30	11	1
1002	128.06	16.08	11	1
PH1	166.98	82.06	12 y 13	1
PH2	166.98	82.28	12 y 13	1
Total de áreas privativas	2,938.14	805.25	---	24
Total	3,743.39		---	24

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie Libre m2	Superficie Construida m2
Áreas verdes de uso común (A.V.R.U.C.)	1,285.93	0.00
Estacionamiento de visitas (6)	75.31	0.00
Acceso de control	0.00	11.20

Concepto	Superficie Libre m ²	Superficie Construida m ²
Cuarto de Residuos	9.23	0.00
Bodegas	0.00	55.56
Circulación peatonal	266.56	461.04
Circulación vehicular	761.25	0.00
Alberca	221.78	0.00
Salón de usos múltiples	0.00	166.58
Administración	0.00	22.29
Estacionamiento privativo	425.00	200.00
Tablero de control	20.00	0.00
Elevador	0.00	3.24
Escalera	0.00	123.34
Planta de tratamiento	0.00	15.00
Bahía de descarga	22.84	0.00
Subtotal	3,087.90	1,058.25
Total de áreas comunes	4,146.15	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD m ²
Superficie del lote	3,637.20 m²
Superficie total de áreas privativas construidas	2,938.14 m ²
Superficie total de áreas privativas libres	805.25 m ²
Superficie total de áreas comunes construidas	1,058.25 m ²
Superficie total de áreas comunes libres	3,087.90 m ²
Superficie total del condominio construida	3,996.39 m²
Número de viviendas	24
Estacionamiento privativo	625.00 m²
Estacionamiento privativo	48 cajones
Cajones de estacionamiento visitas	6 cajones

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 **\$118,819.00 (ciento dieciocho mil ochocientos diecinueve pesos 00/100 m. n.)**, por el concepto de autorización de **24 viviendas (áreas privativas)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. 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 que se emplearán para su 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 infiltración 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, y
- I) Señalamiento Vial.

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

- V. 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 Regional Valle de México Zona Nororiental, la autorización de inicio de las obras de urbanización y permisos de enajenación 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.

TERCERO. Por tratarse de un condominio de 30 viviendas o más, debe dar cumplimiento a lo establecido en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, en sus artículos 55 fracción VII inciso D) con relación al 115, fracción VI, inciso C), D) y E), el cual a la letra dice "En su caso, transmitir a título gratuito al estado y al municipio la propiedad de las áreas de donación para equipamiento urbano, que establezca el acuerdo de autorización en un plazo máximo de **seis meses** contados a partir de la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o en su caso a partir de que la ubicación y destino de las áreas de donación sea determinada por la Secretaría. Dicha obligación podrá cumplirse en los mismos plazos, por medio de depósito del valor económico de las áreas de donación al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, o a través de la ejecución de obra pública dentro del municipio correspondiente, en el lugar y bajo las especificaciones que determine la Secretaría; ", "Formalizar la transmisión de la propiedad de las áreas de donación al estado o al municipio ante Notario Público del Estado de México con la firma del contrato correspondiente, dentro de los **treinta días** siguientes a la fecha de publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" y "Construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano de conformidad con lo que establezca el libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público".

Cabe mencionar que ya se pagó la donación y equipamiento urbano estatal y municipal, señalada en la autorización de subdivisión 22400105060000T/DRVMZNO/002089/2021, del 20 de diciembre del 2021, como sigue: pago de área de equipamiento urbano regional 1.25 m2, con un costo de \$8,710.538, en BMonex del día 03 de junio de 2022; pago sustitutivo de donación estatal 50.00 m2, con un costo de \$96,625.00, pagado en BBVA México, al Fideicomiso F1385 BMonex SA, el 03 de junio de 2022; pago de donación municipal \$144,93750, mediante recibo TT018507 del 14 de marzo del 2024; y equipamiento urbano municipal por \$114,757.64, recibo TT018563, del 19 de marzo de 2024.

ÁREA DE DONACIÓN	M2 POR VIVIENDA	VIVIENDAS	TOTAL
MUNICIPAL	15	23	345.00 m2
ESTATAL	10	23	230.00 m2
TOTAL	25	23	575.00 m2

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO	OBLIGACIÓN DE LAS 136 VIVIENDAS	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta	\$4'094,808.23	AULA	\$1'023,702.06	0.092 DE AULA	94,180.589

y cuatro metros cuadrados de construcción.					
Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo. En conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación.	\$15'350,416.44	AULA	\$959,401.03	0.368 DE AULA	353,059.578
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie.	\$2'534,178.99	M2	\$633.54	92.00 M2	58,286.117
Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie.	\$5'826,360.74	M2	\$728.30	184.00 M2	134,006.32
TOTAL					\$639,532.604

La Secretaría, a solicitud expresa realizada por la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente en el municipio, dentro de los **treinta días posteriores a que surta efectos la autorización** del conjunto urbano o condominio, podrá autorizar que su titular cumpla la obligación de ceder áreas de donación, a través de la aportación en numerario o de la realización de obra pública al municipio, apegado a lo que dispone el artículo 58 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

Por otra parte, en el artículo 5.38 del Libro Quinto mencionado, en su fracción X, indica que "Su titular tendrá, en los términos y condiciones previstos en la reglamentación de este Libro, las obligaciones siguientes:

Inciso a). Ceder a título gratuito al Estado y al Municipio la propiedad de las superficies de terreno para vías públicas y áreas de donación para equipamiento urbano, que establezcan los acuerdos de autorización.

A excepción de las áreas de donación a favor de los municipios tratándose de conjuntos urbanos, las áreas de donación de terreno destinadas a equipamiento urbano a favor del Estado, podrán cumplirse previa determinación de la Secretaría al seno de la Dirección General de Operación Urbana, por medio del depósito del valor económico que se determine a través del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, al Fideicomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional, de conformidad con las disposiciones reglamentarias de éste y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Y con base a los artículos 62 fracción IV y artículo 115, fracción VI, inciso E), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, podrá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, así como hacerlas del conocimiento público, mismas que deben cumplirse en un término de **seis meses**, contados a partir de la fecha de publicación en la "Gaceta del Gobierno" de la presente autorización.

EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO.	OBLIGACIÓN DE LAS 136 VIVIENDAS.	COSTO DIRECTO TOTAL
Obra de equipamiento urbano regional en doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.	\$2'033,489.60	M2	\$8,133.96	5.75 M2	\$46,770.261
TOTAL					\$ 46,770.261

Por lo que respecta a las obras de equipamiento urbano regional la Secretaría podrá autorizar que el Titular de la autorización de un conjunto urbano cumpla con su obligación, a través de la aportación en obra o en numerario, en la proporción que resulte para el equipamiento urbano regional necesario en el municipio, zona o región que se trate.

Lo anterior, será determinado por la Secretaría conforme a lo dispuesto por el Código y sus disposiciones reglamentarias, y cuando resulten en numerario, en términos del artículo 5.38, fracción X, inciso A) del Código, se depositará al Fidecomiso de Reserva Territorial para el Desarrollo de Equipamiento Urbano Regional.

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 \$23,993.54 (veintitrés mil novecientos noventa y tres pesos 54/100 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 **\$1'199,677.23 (Un millón ciento noventa y nueve mil seiscientos setenta y siete pesos 23/100 m. n.)**, debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 761.25 m² m² y 75.31 m² de estacionamiento de visitas, dando un total de **836.56 m²; teniendo un costo por m² de urbanización de \$1,434.06** (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	836.56 M2	1,434.06	\$1'199,677.23	\$23,993.54
TOTAL					\$23,993.54

CUARTO. 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. Con fundamento en los artículos 115, fracción VI, inciso J, y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a **Desarrollos Arbre, S. A. de C. v., a través de su representante legal Juan Luis Torres Rincón**, que deberá obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos de enajenación promoción y publicidad del condominio.

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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI, inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **Desarrollos Arbre, S. A. de C. v., a través de su representante legal Juan Luis Torres Rincón,** 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.

DÉCIMO. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI, inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente establecidas en la autorización.

DÉCIMO PRIMERO. 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 SEGUNDO. 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 TERCERO. El presente acuerdo de autorización del condominio habitacional vertical habitacional de tipo residencial, denominado "**LIVET TORRE TENÁ**", para **veinticuatro (24) áreas privativas**, en el predio localizado en **la Calle Sendero del Manantial sin número, lote 1-D, manzana 50, zona 1, Rancho Blanco, Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México**, con una superficie de terreno de **3,637.20 m2**. 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 CUARTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número **TT019762**, de fecha **13 de mayo del 2024**, cuyo importe es de **\$118,819.00 (ciento dieciocho mil ochocientos diecinueve pesos 00/100 m. n.)**, expedido por la **Tesorería Municipal de Jilotzingo**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

DÉCIMO QUINTO. 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

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/015/2024 y NC 250/2024..