

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “DESARROLLO ESTIMABLE, S. A. DE C. V., EL CONDOMINIO HORIZONTAL DE TIPO RESIDENCIAL, DENOMINADO “PRIVADA LOMAS VERDES”, UBICADO EN LA AVENIDA PASEO DEL FAISÁN NÚMERO 157, LOTE ÚNICO, FRACCIONAMIENTO LOMAS VERDES, PRIMERA SECCIÓN, 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.

23000105L/4015/2024

Toluca de Lerdo, Estado de México, a:
26 de abril del 2024

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL

DESARROLLO ESTIMABLE, S. A. DE C. V., a través de su Representante Legal Héctor Rivera Cortés

**Avenida Paseo del Faisán número 157,
Colonia Lomas Verdes, Primera Sección
Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
Correo Electrónico: arquibrozo@hotmail.com
Teléfono: 55-2985-6584
P r e s e n t e.**

En atención a su escrito mediante el cual subsana las observaciones citadas en el acuerdo de prevención 1 oficio 23000105L/4010/2024 de fecha 22 de abril del 2024 que le fue notificado el 24 de abril del 2024 en referencia al trámite del **Condominio Horizontal de Tipo Residencial, denominado “PRIVADA LOMAS VERDES” para 95 viviendas**, ingresado en la ventanilla única de la Residencia Local Naucalpan, adscrita a la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, dependiente de la Dirección General de Operación y Control Urbano, **el quince de abril del dos mil veinticuatro, expediente DRVMZNO/RLN/023/2024, para el predio ubicado en la Avenida Paseo del Faisán número 157, lote único, Fraccionamiento Lomas Verdes, Primera Sección, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 22,206.25 m²; sobre el particular comunico lo siguiente:**

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 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 07 de julio del 2021; 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.

Una vez determinada la competencia de esta autoridad y;

RESULTANDO

Que presenta solicitud con número de expediente **DRVMZNO/RLN/023/2024**, la acompaña de los siguientes documentos:

1. **Formato de Solicitud** requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la **Avenida Paseo del Faisán número 157, lote único, Fraccionamiento Lomas Verdes, Primera Sección, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México**; solicitando el trámite de **condominio horizontal para noventa y cinco (95) vivienda**.
2. Que presenta **Aviso de privacidad integral para Autorización de trámites**, firmada por el representante legal Héctor Rivera Cortés.

3. Que el representante legal se identifica con:
 - **Credencial para Votar con Fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2168028591, con fecha de vencimiento al 2031.
4. Que presenta **Evaluación de Impacto Estatal** número 057-15-06339-COIME-2024, para el Proyecto Lomas Verdes, del predio ubicado en Avenida del Faisán 157, Fraccionamiento Lomas Verdes, Primera Sección, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; emitido por la Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, folio 06339.
5. Que **presenta documento del 29 de febrero del 2024, de la Comisión de Impacto Estatal**, para el proyecto en cuestión, emitido por la Lic. Claudia Moguel Cruz, en la que se determina procedente emitir la Evaluación de Impacto Estatal.
6. Que **presenta oficio 23000105L/001584/2024, del 16 de febrero del 2024, de la Dirección de Evaluaciones Técnicas de Impacto Urbano**, emitido por la Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano, en la que se emite procedente la Evaluación Técnica de Impacto en Materia Urbana Procedente.
7. Oficio 219C0114000000L/000411/2024, del 02 de febrero del 2024, de la Dirección General de Operaciones y Atención a Emergencias, CED: DCOA-2024-0503, emitido por el Ing. Rubén Tovar Díaz, en la que se emite la **Evaluación Técnica de Impacto**.
8. Que presenta folio 42/ETI/V/2023, oficio 20500600000000L/10212/2023, del 10 de noviembre del 2023, de la **Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil**, emitida por el Lic. Samuel Gutiérrez Macías, Coordinador General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo.
9. Oficio 22000001A/2646/2023, Clave ETC159, del **cambio de condiciones de la Evaluación Técnica Vial de manera Condicionada**, del 27 de octubre del 2023, expedida por el Ing. Ramón Sabas Jiménez Fonseca, Director General de Vialidad.
10. **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial**, según oficio 22000001A/2647/2023, Clave ETC159, del 27 de octubre de 2023, emitida por el Ing. Ramón Sabas Jiménez Fonseca, Director General de Vialidad.
11. **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Ambiental** procedente, número 22100007L/DGOIA/RESOL/841/2023, del 06 de noviembre del 2023, expedida por el Director General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, Ing. Nicolás Mendoza Jiménez.
12. **Contrato de Sociedad Desarrollo Estimable, S: A de C. V., Escritura** cuarenta y cuatro mil quinientos treinta y nueve (44,539), volumen mil ciento sesenta y nueve (1,169), folio ciento veintisiete (127), ante la fe del Licenciado Luis Gerardo Mendoza Powell, Titular de la Notaría Pública ciento seis, en la Ciudad de Atizapán, Estado de México, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, documento número 44539, Clave: M4; Forma precodificada: Constitución de Sociedad; fecha de registro: 28/06/2011; Secuencial: 119876; **que contiene también el Poder Notarial**, a favor de Gerardo de la Torre Hernández, Héctor Rivera Cortés, Jorge Flores Pardo y Eleazar Mellin Bailón, quienes tendrán conjunta o separadamente el **Poder General para Pleitos y Cobranzas; Poder General de Actos de Administración y Poder de actos de Administración**.
13. Que presenta **Escritura de Protocolización del Oficio de Autorización de Fusión de Predios y su Plano respectivo**, número setenta y un mil seiscientos cuarenta y uno (71,641), volumen mil ochocientos setenta y uno (1,871), folio cero noventa y dos (092), ante la fe del Luis Gerardo Mendoza Powell, Titular de la Notaría Pública ciento seis, en la Ciudad de Atizapán, Estado de México; inscrita debidamente en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00165264, trámite 519805, del primero de junio del dos mil veintidós.
14. **Plano Topográfico Georeferenciado** con coordenadas UTM, con medidas y superficie integrado en el plano de condominio.
15. Que contiene la **Opinión Favorable y Técnicamente Justificada por Derechos Adquiridos**, para el proyecto que nos compete, según oficio DGDU/2247/2023, del 25 abril del 2023, emitido por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano, del Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
16. **Que presenta la Licencia de Uso del Suelo número DGDU-LUS/0903/2023, con fecha 28 de abril de 2023**, emitida por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano, del Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; con las siguientes normas de aprovechamiento: se autoriza para habitación residencial de intensidad intermedia, hasta 396 máximo de viviendas permitidas en una superficie máxima de

construcción de hasta 72,435.825 m2 de los cuales se podrán destinar hasta 80 m2 de superficie mínima por vivienda, hasta 13,170.15 m2 de superficie de desplante, hasta 8,780 m2 de área libre de construcción, hasta 6,585.075 m2 de superficie máxima de área comercial y de servicio de uso habitacional, en una altura máxima de construcción de catorce niveles o 59 m2 y deberá contar con un cajón de estacionamiento por vivienda.

17. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial** número **DGDU/CANO/2517/2023, de fecha 20 de septiembre de 2023**, expedida por Ingeniero Arquitecto Israel Ángeles Navarro, Director General de Desarrollo Urbano, del Municipio de Naucalpan de Juárez, en la que señala restricciones de construcción federal, estatal y municipal, no aplica de conformidad con el plano de fusión autorizada mediante oficio 22400105060000T/DRVMZNO/000213/2022, de fecha 23 de febrero del 2022, expediente número DRVMZNO/RLN/109/2021.
18. **Factibilidad Única de Servicios de Agua Potable y Drenaje** para el predio que nos compete número DG/SF/FUS/228/2023, del 14 de julio del 2023, emitida por el Licenciado Jaime Alejandro Vences Mejía, Director General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan.
19. **Convenio de Factibilidad condicionada:** CONV/FACT/030/2023, del 31 de agosto del 2023, emitida por el Licenciado Jaime Alejandro Vences Mejía, Director General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, del proyecto que nos compete.
20. **Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica** oficio DMN-PLN-NA 0272/2024, del 27 de marzo del 2024, para el predio que nos compete, **correspondiente a 95 viviendas**, expedido por el Ing. Alexel Téllez Castillo, Jefe de Departamento de Planeación y Construcción, E. F., Zona de Distribución Naucalpan, División Valle de México Norte.
21. **Certificado de Libertad de Gravámenes**, ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, **folio real electrónico 00165264, trámite 6170869, del 12 de abril del 2024, en la que no reporta gravámenes y/o limitantes.**
22. **Que presenta plano topográfico del predio en cuestión.**
23. **Que presenta plano del proyecto de condominio.**
24. **Falta Ortofoto a color tamaño carta, señalando la poligonal del predio.**

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

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a **“DESARROLLO ESTIMABLE, S. A. DE C. V., a través de su representante Legal Héctor Rivera Cortés** el Condominio Horizontal de Tipo Residencial, denominado **“PRIVADA LOMAS VERDES”**, para que en el predio con superficie de **22,206.25 m2**, ubicado en la **Avenida Paseo del Faisán número 157, lote único, Fraccionamiento Lomas Verdes, Primera Sección, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México**, lleve a cabo el desarrollo del condominio con noventa y cinco (95) 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					
Área Privativa	Manzana	Lote	Superficie M2	Casa No.	Numero de Viviendas
1	1	1	221.99	1	1
2	1	2	140.10	2	1
3	1	3	146.13	3	1
4	1	4	157.13	4	1
5	1	5	150.99	5	1
6	1	6	146.22	6	1
7	1	7	137.15	7	1
8	1	8	149.98	8	1
9	2	1	158.91	9	1
10	2	2	121.50	10	1
11	2	3	121.50	11	1

12	2	4	121.50	12	1
13	2	5	121.50	13	1
14	2	6	121.50	14	1
15	2	7	205.96	15	1
16	2	8	158.00	16	1
17	2	9	121.50	17	1
18	2	10	121.50	18	1
19	2	11	121.50	19	1
20	2	12	121.50	20	1
21	2	13	121.50	21	1
22	2	14	121.50	22	1
23	2	15	154.96	23	1
24	3	1	158.91	24	1
25	3	2	121.50	25	1
26	3	3	121.50	26	1
27	3	4	121.50	27	1
28	3	5	121.50	28	1
29	3	6	121.50	29	1
30	3	7	121.50	30	1
31	3	8	174.04	31	1
32	3	9	229.48	32	1
33	3	10	121.50	33	1
34	3	11	121.50	34	1
35	3	12	121.50	35	1
36	3	13	121.50	36	1
37	3	14	121.50	37	1
38	3	15	121.50	38	1
39	3	16	120.00	39	1
40	4	1	121.50	40	1
41	4	2	121.50	41	1
42	4	3	121.50	42	1
43	4	4	121.50	43	1
44	4	5	121.50	44	1
45	4	6	121.50	45	1
46	4	7	121.50	46	1
47	4	8	121.50	47	1
48	4	9	121.50	48	1
49	4	10	121.50	49	1
50	4	11	270.17	50	1
51	5	1	141.31	51	1
52	5	2	121.50	52	1
53	5	3	121.50	53	1
54	5	4	121.50	54	1
55	5	5	121.50	55	1
56	5	6	121.50	56	1
57	5	7	121.50	57	1
58	5	8	121.50	58	1
59	5	9	147.38	59	1
60	5	10	143.83	60	1
61	5	11	121.50	61	1
62	5	12	121.50	62	1
63	5	13	121.50	63	1
64	5	14	121.50	64	1
65	5	15	121.50	65	1
66	5	16	121.50	66	1
67	5	17	121.50	67	1
68	5	18	153.30	68	1
69	6	1	150.13	69	1
70	6	2	121.50	70	1
71	6	3	121.50	71	1

72	6	4	121.50	72	1
73	6	5	121.50	73	1
74	6	6	121.50	74	1
75	6	7	121.50	75	1
76	6	8	121.50	76	1
77	6	9	146.10	77	1
78	6	10	151.65	78	1
79	6	11	121.50	79	1
80	6	12	121.50	80	1
81	6	13	121.50	81	1
82	6	14	121.50	82	1
83	6	15	121.50	83	1
84	6	16	121.50	84	1
85	6	17	121.50	85	1
86	6	18	132.83	86	1
87	7	1	129.38	87	1
88	7	2	123.39	88	1
89	7	3	121.44	89	1
90	7	4	162.66	90	1
91	7	5	162.66	91	1
92	7	6	162.66	92	1
93	7	7	127.86	93	1
94	7	8	123.10	94	1
95	7	9	124.52	95	1
Total	7	95	12,695.82	95	95

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
Área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.) 8	0.00	1038.72
Vialidades y banquetas	0.00	7886.65
Cajones de estacionamiento para visitas (24 cajones)	0.00	314.66
Cisterna de agua potable 2	0.00	117.74
Contenedores de basura 1	0.00	10.00
Planta de tratamiento 1	0.00	91.52
Caseta de vigilancia	51.14	0.00
Subtotal	51.14	9459.29
Total, de áreas comunes	9,510.43	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD m2
Superficie del lote	22,206.25
Superficie total de áreas privativas	12,695.82
Superficie total de áreas comunes	9,510.43
Superficie total del condominio	22,206.25

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. **Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de Condominio** por la cantidad de **\$515,707.81 (quinientos quince mil setecientos siete pesos 81/100 M. N.)**, de conformidad con el artículo 145 fracciones II y 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 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".

ÁREA DE DONACIÓN	M2 POR VIVIENDA	VIVIENDAS	TOTAL
MUNICIPAL	15	95	1,425.00 m2
ESTATAL	10	95	950.00 m2
TOTAL	25	95	2,375.00 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 y cuatro metros cuadrados de construcción.	\$4'094,808.23	AULA	\$1,023,702.06	0.380 DE AULA	\$389,006.782
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	1.520 DE AULA	\$1,458,289.562
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie.	\$2'534,178.99	M2	\$633.54	380.00 M2	\$240,747.004
Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie.	\$5'826,361.44	M2	\$728.30	760.00 M2	\$553,504.33
TOTAL					\$2'641,547.685

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 95 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.	\$4'065,411.39	M2	\$16,261.65	23.75 M2	\$386,214.082
TOTAL					\$ 386,214.082

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, **pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de \$235,223.412 (doscientos treinta y cinco mil doscientos veintitrés pesos 412/100 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 Urbana, cuyo costo directo asciende a la cantidad de \$11'761,170.619 (once millones setecientos sesenta y un mil ciento setenta pesos 619/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante ésta Dependencia.

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	SUPERFICIE VIAL Y ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	8,201.31	1,434.06	\$11,761,170.619	\$235,223.412
TOTAL					\$235,223.412

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 **“DESARROLLO ESTIMABLE, S. A. DE C. V., a través de su representante Legal Héctor Rivera Cortés,** 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, **“DESARROLLO ESTIMABLE, S. A. DE C. V., a través de su representante Legal Héctor Rivera Cortés, 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 Horizontal de Tipo Residencial, denominado **“PRIVADA LOMAS VERDES”**, para noventa y cinco (95) unidades privativas en el predio con superficie de **22,206.25 m²**, ubicado en la **Avenida Paseo del Faisán número 157, lote único, Fraccionamiento Lomas Verdes, Primera Sección, 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 CUARTO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número CL-36494 de fecha 13 de Mayo 2024 cuyo importe es de **\$515,707.81 (quinientos quince mil setecientos siete pesos 81/100 M. N.)**, expedido por la Tesorería Municipal de Naucalpan de Juárez, 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 salvo derechos a terceros.

A t e n t a m e n t e

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
Referencias: expediente DRVMZNO/RLN/023/2024 y NC 269/2024