

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A TORRES VIDARTE, S.A.P.I. DE C.V., FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NO EMPRESARIAL, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 4095/2021, LA SUBDIVISIÓN EN DOS (2) LOTES Y EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "LOMAS HERRADURA", UBICADO EN LA AVENIDA DE LA CAÑADA (CAMINO ARENERO) NÚMERO 1, FRACCIÓN B-DOS, PUEBLO SAN JOSÉ RÍO HONDO, EN EL MUNICIPIO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de México, Zona Nororiente.

23000203A/5250/2024
Toluca de Lerdo México a 10 de octubre de 2024

AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN Y CONDOMINIO

Torres Vidarte, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Apoderada Legal y Fideicomitente y Fideicomisario del Fideicomiso de Administración No Empresarial, identificado con el número 4095/2021.

**Avenida de la Cañada (Camino Arenero) número 1,
Fracción B-2, Pueblo San José Río Hondo,
Municipio de Naucalpan de Juárez, México.
Correo electrónico: lypmoron@gwep.com.mx
Teléfono: 722-530-484 y 55-5953-4146**

P r e s e n t e

En atención a su escrito recibido el cuatro de octubre del año dos mil veinticuatro, con el que solventa el preventivo número 23000203A/2896/2024 de fecha ocho de agosto del año dos mil veinticuatro, ingresado en la Residencia Local Naucalpan, bajo el número de expediente **DRVMZNO/RLN/063/2024**, para obtener la **Autorización de Subdivisión en dos (2) lotes y el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, denominado "LOMAS HERRADURA"**, para **cuatrocientos ocho (408) áreas privativas**, en el predio ubicado en la Avenida de la Cañada (Camino Arenero) número 1, Fracción B-Dos, Pueblo San José Río Hondo, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de **16,642.25 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 fracción I, 5.3 fracción XIII, XIV, XV, XV y XLV, 5.5 fracción 1 y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV primer párrafo, 5.40, 5.41, 5.42, 5.45, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 2 fracción XVII y XX, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 98, 99, 100, 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 presenta solicitud con número de expediente **DRVMZNO/RLN/063/2024**, la acompaña de los siguientes documentos:

1. **Formato de Solicitud** requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la **Avenida de la Cañada (Camino Arenero) número 1, Fracción B-Dos, Pueblo San José Río Hondo, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México**; solicitando el trámite de Subdivisión y Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, para **cuatrocientos ocho (408) viviendas**.
2. Que presenta **Aviso de privacidad integral para Autorización de trámites**, firmada por el representante legal.
3. Que el representante legal se identifica con:

- Credencial para votar con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral número **IDMEX1786826729**, con fecha de vencimiento al 2028, de **Daniel Weiss Pick**.
4. Que presenta **Evaluación de Impacto Estatal**, número 057-15-06255-COIME-2023, del 11 de octubre del 2023, para el **proyecto de 408 viviendas**, en un predio de **16,642.25 m2**, emitido por la Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, Lic. Claudia Moguel Cruz.
 5. Que presentan escrito de la Comisión de Impacto Estatal, expediente: SEDUO/COIME/D-00371/2023, del 11 de octubre del 2023, emitido por la Lic. Claudia Moguel Cruz, Directora General de la Comisión de Impacto Estatal, para el proyecto que nos compete, en la que se **resuelve que autorice de manera condicionada en Materia de Impacto Ambiental**, a favor de la empresa, denominada **BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, SUS FIDEICOMITENTES Y FIDUCIARIOS Y/O TORRES VIDARTE, S.A.P.I.** del Proyecto **“LOMAS HERRRADURA”**, entre otras resoluciones y en la que en el Resolutivo Primero, señala que es procedente emitir la Evaluación de Impacto Estatal, a favor de la persona jurídico colectiva denominada **Torres Vidarte, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de apoderada legal y Fideicomitente y Fideicomisario C del Fideicomiso de Administración No Empresarial identificado con el número 4095/2021**
 6. **Evaluación Técnica de Impacto en materia Urbana Procedente**, para el proyecto denominado **“LOMAS HERRRADURA”**, emitido con oficio número 22400105L/005301/2023, de fecha 29 de agosto del 2023, autorizado por la Directora General de Operación y Control Urbano, Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, a favor del Fideicomiso 4095/2021 y/o Torre Vidarte, S.A.P.I. de C.V.
 7. Que presenta **Análisis y emisión de la Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Agua, Drenaje, Alcantarillado y Tratamientos de Aguas residuales**, con oficio número 219C01100000000 /FAC/159/2023, de fecha 24 de agosto del 2023, a favor de la empresa Torre Vidarte, S.A.P.I. de C.V., emitido por el Vocal Ejecutivo de la Comisión del Agua del Estado de México, Jorge Joaquín González Bezares.
 8. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial**, con oficio número 22000001A/2081/2023, de fecha 30 de agosto del 2023, para el **proyecto Condominio Vertical, denominado “LOMAS HERRRADURA”, para 408 viviendas de Tipo Medio**, a favor de Torres Vidarte, S.A.P.I. de C.V., autorizado por el Ing. Ramón Sabas Jiménez Fonseca, Director General de Vialidad.
 9. **Evaluación Técnica de Impacto en Materia Vial** número 22000001A/2082/2023, del 30 de agosto del 2023, en la que se aprueba la Evaluación, para el proyecto que nos compete, con una vigencia de doce meses, expedida por el Ing. Ramón Sabas Jiménez Fonseca, Director General de Vialidad.
 10. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en materia Ambiental Procedente**, con oficio número 22100007L/DGOIA/RESOL/541/2022, de fecha 21 de julio del 2023, respecto del proyecto denominado Conjunto Urbano de Tipo Vertical Habitacional Medio, Comercial y de Servicios **“LOMAS HERRRADURA”**, mismo que se desarrollará por etapas (fases), **para 408 viviendas**, divididas en 6 torres con 17 niveles, a favor de la empresa Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, sus Fideicomitentes y Fideicomisarios y/o Torres Vidarte, S.A.P.I. de C.V., autorizado por el Ing. Nicolás Mendoza Jiménez, Director General de Ordenamiento e Impacto Ambiental.
 11. Que presenta **Evaluación Técnica de Impacto en Materia de Protección Civil** 20500600000000L/ 8316/2023, del 18 de agosto del 2023, para el proyecto que nos compete, expedido por el Lic. Samuel Gutiérrez Macías, Coordinador General de Protección Civil y Gestión Integral del Riesgo.
 12. **Testimonio de la Escritura de los Poderes Generales Limitados**, que otorga **“BANCA MIFEL”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, en su carácter de Fiduciario en el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO **“4095/2021”**, representada por su Delegado Fiduciario Eduardo Bervera León, quien actúa por instrucciones del Comité Técnico en dicho Fideicomiso, a favor de **Arturo Pablo Rubén Weiss Pick; “Torres Vidarte”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable; Noemí Velázquez Velázquez y Alejandro Abenamar Brindis Cedeño**, para que lo ejerciten al tenor de las cláusulas que se indican, Escritura número cien mil ciento cincuenta y tres (100,153), libro dos mil novecientos setenta y uno (2,971), del cinco de febrero del dos mil veintiuno, ante la fe de Gonzalo M. Ortiz Blanco, Titular de la Notaría noventa y ocho, en la Ciudad de México; para que se ejerzan conjunta o separadamente, un poder general con las siguientes facultades: **Poder General para Pleitos y Cobranzas**, con todas las facultades generales y aún con las especiales que de acuerdo con Ley requieran poder o cláusula especial, pero sin que se comprenda la facultad de hacer cesión de bienes, transigir, ni comprometer en árbitros, en los términos del párrafo primero del artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal y **Poder General para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del citado artículo** .

13. Que presenta **Contrato de Sociedad por el que se constituye “TORRES VIDARTE” SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, Instrumento** veintinueve mil ciento noventa y dos (29,192), libro setecientos treinta y dos (732), del veintiséis de septiembre del dos mil dieciocho, ante la fe de Alejandro Moncada Álvarez, Titular de la Notaría doscientos cuarenta, en la Ciudad de México; debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio, de la Ciudad de México, FME: N-2018092691; Formas precodificadas: M4-Constitución de Sociedad; Nombre acto: Constitución de Sociedad Mercantil; Fecha de ingreso: 13/11/2018.
14. Que presenta **Escritura** número cien mil ciento cincuenta y uno (100,151), libro dos mil novecientos setenta y uno (2,971), del cinco de febrero del dos mil veintiuno, ante la fe de Gonzalo M. Ortiz Blanco, Titular de la Notaría noventa y ocho, en la Ciudad de México; de la **Aportación del Bien Inmueble al Patrimonio del Fideicomiso de Administración número “4095/2021”, que celebran por una parte “BANCA MIFEL”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en su carácter de Fiduciario, de una segunda parte los señores Francisco Eleazar Morón Suárez, con la comparecencia del señor Ricardo Leporowski Ramos, María del Carmen Morón Fonseca y Sofía Alejandrina Morón Fonseca, en su carácter de “Fideicomitentes y/i Fideicomisarios A”, por una tercera parte el señor Rubén Morón Ramírez, en su carácter de “Fideicomitente y/o Fideicomisario B”, y de una cuarta parte la Sociedad “Torres Vidarte”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y los señores Arturo Pablo Weiss Pick, Francisco Javier Osornio Ibarra Taboada, Daniel Weiss Pick, Sonia Aida Clara Weiss Pick, en su carácter de “Fideicomitentes y/o Fideicomisarios C”;** debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00138636, trámite 481757, del 29 de septiembre de 2021, **Transmisión de propiedad en Aportación al Fideicomiso.**
15. **Contrato de Fideicomiso de Administración No Empresarial (“El contrato y/o el Fideicomiso”), Identificado con el número 4095/2021, que celebran: (I) por una parte Francisco Eleazar Morón Suárez (“FMS”) representado en este acto por la señora Sofía Alejandrina Morón Fonseca, María del Carmen Morón Fonseca (“MMF”), actuado por su propio derecho, y Sofía Alejandrina Morón Fonseca (“SMF”), actuando por su propio derecho y en conjunto con FMS, y MMF, en adelante indistintamente, (“los Fideicomitentes A”), los “Fideicomisarios A” y/o “(los Fideicomitentes Fideicomisarios A”), actuando por su propio derecho; por otra parte (II) Rubén Morón Ramírez (RMR), y/o el (“Fideicomitente B”, el “Fideicomisario B” y/o el Fideicomitente y Fideicomisario B”) actuado por su propio derecho; (III) por otra parte con TORRES VIDARTE, S.A.P.I. DE C.V., representada en este acto por el señor Arturo Pablo Rubén Weiss Pick, (“El Administrador”), Arturo Pablo Rubén Weiss Pick (“AWP”), actuando por su propio derecho, Daniel Weiss Pick (DWP), representado en este acto por el señor Arturo Pablo Rubén Weiss Pick, Sonia Aida Clara Weiss Pick (“SWP”), representada en este acto por el señor Arturo Pablo Rubén Weiss Pick y Francisco Javier Osornio Ibarra Taboada (“FOIT), actuando por su propio derecho y junto con el administrador, AWP, SWP y DWP, como los (“Fideicomitentes C”); los (“Fideicomisarios C” y/o los “Fideicomitentes Fideicomisarios C”) y al ser referidos en conjunto con los Fideicomitentes Fideicomisarios A y el Fideicomitente Fideicomisario B, en lo sucesivo los “Fideicomitentes” y/o los “Fideicomisarios”, y/o los (“Fideicomitentes Fideicomisarios”); y (IV) por otra parte BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en su carácter de Fiduciario, del presente Fideicomiso, representada en este acto por sus Delegados Fiduciarios los señores Lizbeth Ariadna Camarillo López y Eduardo Bervera León, en adelante e indistintamente, el “Fiduciario” y al ser referido en conjunto con los Fideicomitentes Fideicomisarios en lo sucesivo las “Partes”, de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas, detallada en dicho documento, ante Gonzalo M. Ortiz Blanco, Titular de la Notaría número 98 de la Ciudad de México, del 5 de febrero del 2021.**
16. **Plano Topográfico Georeferenciado** con coordenadas UTM, con medidas y superficie integrado en el plano de condominio.
17. Que presenta **Licencia de Uso del Suelo** DGDU/LUS/4147/2023, del dieciocho de junio del dos mil veinticuatro, emitida por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez; con la siguiente normatividad:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez
Uso general del suelo:	Vivienda
Uso específico del suelo:	Vivienda plurifamiliar
Densidad de construcción (Número máximo de viviendas permitidas):	Cuatrocientos ocho (408) viviendas
Intensidad máxima de uso o utilización del suelo (Superficie máxima de construcción):	94,860.83 m ²
Coefficiente de ocupación del suelo (superficie máxima de desplante):	6,659.90 m ²

Coefficiente de utilización del suelo básico (Intensidad básica de construcción):	33,284.50 m2
Altura máxima de la edificación:	Dieciocho niveles o 75.60 metros, contados a partir del nivel de banqueta.
Normas de subdivisión:	Lote mínimo: 150.00 m2
	Frente mínimo: Siete metros
Norma de estacionamiento dentro del predio:	Mínimo: Un cajón de estacionamiento por vivienda. Máximo: Tres cajones de estacionamiento por vivienda.

18. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial expediente número DGDU/CANO/1403/202, de fecha 13 de junio de 2024**, expedida por Lic. Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez; **en la que señala dos Restricciones de Construcción**; la primera: Restricción de Construcción de conformidad con el plano de Subdivisión autorizado mediante oficio 224022000/DRVMZNO/894/2012, de fecha 14 de septiembre de 2012; y segunda: Restricción de Construcción por Derecho de Vía de Acueducto, según el Plano Naucalpan Sur, Restricciones Federales y Estatales 9RDNS, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez.
19. Que presenta oficio DCOH/SF/CI/1950/2024, del 17 de junio de 2024, Cédula Informativa Hidráulica y Sanitaria, referente a Subdividir el predio **para donar al Municipio de Naucalpan de Juárez 5,244.09 m2, del predio con superficie total de 16,642.25 m2**, expedido por el Ing. Antonio Gutiérrez Marcos, Director de Construcción y Operación Hidráulica, del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan de Juárez; en la que señala como **Agua Potable**: Si existe Infraestructura Hidráulica de 2.5" pulgadas de diámetro de material fibrocemento, ubicadas sobre la Calle Río Bravo del Norte; y si existe Infraestructura Hidráulica de 2.5 pulgadas de diámetro de material fibrocemento, ubicada sobre la Avenida Naucalpan.

Alcantarillado: No existe infraestructura Sanitaria en la Calle Río Bravo del Norte y No existe infraestructura Sanitaria en la Avenida Naucalpan.

20. Que presenta **Factibilidad Única de Servicios**, número DG/SF/FUS/197/2023, del 21 de junio de 2023, con **vigencia al 16 diciembre del año 2023**, para el Proyecto denominado "**LOMAS HERRADURA**", para **408 viviendas**, expedido por el Lic. 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 de Juárez.

Servicios de Agua Potable: Actualmente el Organismo no cuenta con la Infraestructura Hidráulica para proporcionar el Servicio de Agua Potable, no obstante, es importe mencionar que se cuenta con el antecedente con fecha 10 de marzo del 2022, el inicio del proceso de entrega recepción de la Infraestructura de un pozo perforado, ubicado en la Avenida Río Hondo número 150, Pueblo San José Río Hondo; una vez realizada la recepción de dicha Infraestructura "El Organismo", podrá relocalizar los derechos de extracción complementarios para el presente proyecto, a través del título 13MEX104263/26HSGR99 **Pozo 6 Historiadores**, para explotar un volumen de 121,220.88 m3 anuales demanda requerida para el proyecto en comento; asimismo el desarrollador se compromete a realizar el pago del artículo 138, por concepto de agua en bloque, con fundamento en el Código Financiero del Estado de México y Municipios, en favor de ese Organismo. De igual manera cubrirá los derechos administrativos ante la Comisión Nacional del Agua, por la relocalización. Vigencia del Título del pozo es de 10 años y vigencia hasta el 5 de diciembre de 2029.

Pozo Cumbres Herradura, número de título de asignación 13MEX160079/26EMDA18, fecha de emisión del título 28 de noviembre del 2018, vigencia 8 años, hasta el 11 de junio de 2026.

Servicio de Drenaje Sanitario: Por no existir en la zona capacidad en el Sistema de Drenaje, serán de tipo separados no permitiéndose la combinación entre corrientes en ningún punto de conformidad con el artículo 47 y lo establecido en el título Cuarto, Capítulo Segundo del Reglamento del Servicio de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Naucalpan de Juárez, México; el material de construcción de toda la red de drenaje deberá ser preferentemente de tubo PEAD corrugado, específicamente para drenaje, y los pozos de visitas construidos de tabique rojo, con cavidad máxima de dos metros.

Servicio de drenaje pluvial: En virtud del proyecto el Desarrollador deberá contemplar drenajes separados, los lotes contarán con dos descargas una sanitaria y la otra pluvial en la cual se canalizará todo el volumen de agua pluvial de azoteas y patios. Del mismo modo en las vialidades se deberán construir captaciones pluviales para evitar durante las precipitaciones la acumulación de tirante en las Calles, dichas captaciones, podrán según su diseño ser bocas

de tormenta o rejillas pluviales en forma de vado, transversales o longitudinales a la vialidad, según la pendiente o bombeo de diseño de la misma.

Servidumbre de paso: En todos aquellos casos en los que la infraestructura hidráulica y sanitaria, así como los predios que ocupen pozos, estaciones de rebombeo, cárcamos de aguas residuales, tengan colindancia o afectación con otros predios; así mismo si dentro del perímetro de su predio se vería afectado por la infraestructura hidráulica, sanitaria y pluvial municipal o federal, el Desarrollador deberá considerar la servidumbre de paso, la cual deberá ser inscrita ante el IFREM, siendo beneficiario de esta servidumbre el Organismo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Naucalpan, la Comisión de Agua del Estado de México o la Comisión Nacional del Agua, según sea el caso

Descargas: De acuerdo a la Reglamentación el agua tratada y el agua pluvial deberán estar libres de contaminantes, para ello se deberán observar las Normas Oficiales vigentes.

21. **Convenio de Factibilidad Condicionada** CONV/FACT/025/2023, del 26 de junio de 2023, emitida por el Lic. 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 de Juárez, para el proyecto que nos compete; deberá cumplir con lo estipulado en la Cédula Informativa Hidráulica y Sanitaria.
22. **Prórroga para la Factibilidad Única de Servicios**, oficio DG/SF/DTEFC/203/2024, del 12 de junio de 2024, con una vigencia hasta el día 26 de junio del 2025, firmada por la Mtra. Heidi Gertud Storsberg Montes, Directora General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan de Juárez.
23. Que presenta **Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica** número DMN-PLN-NA 0489/2024, del 20 de junio del 2024, del proyecto que nos compete, **para 408 viviendas**, expedido por el Ing. Alexei Téllez Castillo, Jefe de Departamento de Planeación y Construcción, E. F, Zona de Distribución Naucalpan, División Valle de México Norte; en la que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido.
24. **Certificado de Libertad de Gravámenes**, ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00138636, trámite 630432, del 03 de julio del 2024, a favor de Banca Mifel Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel; en la que reporta Acto: Reserva o Constitución de Usufructo, uso y/o habitación, en la que consta la Reserva del Usufructo a Francisco Eleazar Morón Suárez, en la que se reservan el usufructo respecto de los derechos del 46.25%, plazo vitalicio.
25. **Testimonio de la Escritura de la Donación de Nuda Propiedad**, que celebran de una parte la señorita María del Carmen Morón Fonseca y la señora Sofía Alejandrina Morón Fonseca y de la otra el señor Francisco Eleazar Morón Suárez, con la comparecencia del señor Ricardo Leporowski Ramos, según **escritura** cien mil ciento cuarenta y nueve (100,149), libro dos mil novecientos setenta y uno (2,971), del cinco de febrero del dos mil veintiuno, ante la fe de Gonzalo M. Ortiz Blanco, Titular de la Notaría noventa y ocho de la Ciudad de México; **Donación Pura, Condicional, con Carga o Remuneratoria**, debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00138636, trámite 481755, del 9 de septiembre del 2021; en la que quedó registrado en la que consta la donación, que celebran como la parte donante Francisco Eleazar Morón Suárez y como donatarias: María del Carmen Morón Fonseca y Sofía Alejandra Morón Fonseca, quienes adquieren pro indiviso y por partes iguales, la nuda propiedad, reservándose de los derechos de copropiedad que le corresponde de los derechos el bien inmueble descrito. Fracción B, Resultante de la subdivisión del predio identificado como una fracción de la Fracción dos romano de la Subdivisión del terreno contiguo, con superficie de 16,642.25 m2.
26. **Testimonio de la Escritura del Poder General Limitado Irrevocable** que otorgan los señores Francisco Eleazar Morón Suarez en favor de la Sociedad "TORRE VIDARTE", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, número cien mil ciento cincuenta y cuatro (100,154), libro dos mil novecientos setenta y uno (2,971), del cinco de febrero de dos mil veintiuno, ante la fe de Gonzalo M. Ortiz Blanco, Titular de la Notaría noventa y ocho de la Ciudad de México; en la que se hace constar del **Poder General Limitado Irrevocable**, que otorgan los señores Francisco Eleazar Morón Suárez, con la comparecencia del señor Ricardo Leporowski Ramos, para los efectos que más adelante se indican; María del Carmen Morón Fonseca, Sofía Alejandrina Morón Fonseca, todos ellos en su carácter de "Fideicomitentes y/o Fideicomisarios "A", y Rubén Morón Ramírez, en su carácter de "Fideicomitente y/o Fideicomisario "B", en favor de la Sociedad "TORRES VIDARTE", SOCIEDAD ANÓNIMA, PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de Administrador respecto del Fideicomiso de Administración identificado con el número "4095/2021".
27. Que presenta **Ortofoto a color identificando el predio en cuestión.**

28. Que presenta Contestación DGDU/OP-III/02908/2024, con **oficio DGDU/III/2925/2024**, del 2 de julio del 2024, en la que se resuelve **OPINIÓN FAVORABLE, respecto a la propuesta presentada para dar cumplimiento a la obligación de ceder áreas de Donación** en favor del Municipio de Naucalpan de Juárez, **para el desarrollo de un Condominio Vertical Habitacional para 408 viviendas**, del predio que nos compete, emitido por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano del Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; **consistentes de 5,244.09 m2 del terreno** denominado en Avenida de la Cañada número 1, Fracción B-2, Colonia San José Río Hondo, entre otro; emitido por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Director General de la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
29. Que presenta **plano del proyecto de Subdivisión y Condominio**.

Por lo anterior esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 5.1 fracción I, 5.3 fracción XIII, XIV, XV, XV y XLV, 5.5 fracción 1 y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV primer párrafo, 5.40, 5.41, 5.42, 5.45, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 2 fracción XVII y XX, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 98, 99, 100, 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, se mite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a **Torres Vidarte, S.A.P.I. de C.V.**, en su carácter de **Apoderada Legal y Fideicomitente y Fideicomisario del Fideicomiso de Administración No Empresarial, identificado con el número 4095/2021, la Subdivisión en dos (2) lotes y el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio**, para el predio ubicado en la **Avenida de la Cañada (Camino Arenero) número 1, Fracción B-Dos, Pueblo San José Río Hondo, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México**, con una superficie de **16,642.25 m2**; para cuatrocientas ocho (408) áreas privativas, conforme al plano de subdivisión y condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

SUBDIVISIÓN QUE SE AUTORIZA

LOTE ORIGINAL			
LOTE	SUPERFICIE EN M2	USO	No. DE VIVIENDAS
FRACCIÓN "B-DOS"	16,642.25	HABITACIONAL	-----

LOTES RESULTANTES DE LA SUBDIVISIÓN			
LOTE	SUPERFICIE EN M2	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
FRACCIÓN "B-DOS-1"	11,398.16	HABITACIONAL	408
FRACCIÓN "B-DOS-2"	5,244.09	DONACIÓN (*)	-----

(*) De acuerdo a lo estipulado en el oficio DGDU/III/2925/2024, del 2 de julio del 2024, en la que emite opinión favorable respecto de las áreas de donación en favor del Municipio de Naucalpan de Juárez, para el desarrollo de un Condominio Vertical Habitacional para 408 viviendas.

CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO QUE SE AUTORIZA

LOTE ORIGINAL			
LOTE	SUPERFICIE EN M2	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
FRACCIÓN "B-DOS-1"	11,398.16	HABITACIONAL	408

CUADROS DE ÁREAS PRIVATIVAS

TORRE 1					TORRE 2				
Niv	Nº	Depto.	Superficie Cubierta m2	Superficie Abierta (Balcones y terrazas) m2	Niv	Nº	Depto.	Superficie Cubierta m2	Superficie Abierta (Balcones y terrazas) m2
N01	1	101	76.95	5.04	N01	1	101	76.95	5.04
N01	2	102	62.93	5.83	N01	2	102	62.93	5.83
N01	3	103	62.93	5.83	N01	3	103	62.93	5.83
N01	4	104	62.93	5.83	N01	4	104	62.93	5.83
N01	5	105	76.95	5.04	N01	5	105	76.95	5.04
N02	6	201	76.95	5.04	N02	6	201	76.95	5.04
N02	7	202	62.93	5.83	N02	7	202	62.93	5.83
N02	8	203	62.93	5.83	N02	8	203	62.93	5.83
N02	9	204	62.93	5.83	N02	9	204	62.93	5.83
N02	10	205	76.95	5.04	N02	10	205	76.95	5.04
N03	11	301	76.95	5.04	N03	11	301	76.95	5.04
N03	12	302	62.93	5.83	N03	12	302	62.93	5.83
N03	13	303	62.93	5.83	N03	13	303	62.93	5.83
N03	14	304	62.93	5.83	N03	14	304	62.93	5.83
N03	15	305	76.95	5.04	N03	15	305	76.95	5.04
N04	16	401	76.95	5.04	N04	16	401	76.95	5.04
N04	17	402	62.93	5.83	N04	17	402	62.93	5.83
N04	18	403	62.93	5.83	N04	18	403	62.93	5.83
N04	19	404	62.93	5.83	N04	19	404	62.93	5.83
N04	20	405	76.95	5.04	N04	20	405	76.95	5.04
N05	21	501	76.95	5.04	N05	21	501	76.95	5.04
N05	22	502	62.93	5.83	N05	22	502	62.93	5.83
N05	23	503	62.93	5.83	N05	23	503	62.93	5.83
N05	24	504	62.93	5.83	N05	24	504	62.93	5.83
N05	25	505	76.95	5.04	N05	25	505	76.95	5.04
N06	26	601	76.95	5.04	N06	26	601	76.95	5.04
N06	27	602	62.93	5.83	N06	27	602	62.93	5.83
N06	28	603	62.93	5.83	N06	28	603	62.93	5.83
N06	29	604	62.93	5.83	N06	29	604	62.93	5.83
N06	30	605	76.95	5.04	N06	30	605	76.95	5.04
N07	31	701	76.95	5.04	N07	31	701	76.95	5.04
N07	32	702	62.93	5.83	N07	32	702	62.93	5.83
N07	33	703	62.93	5.83	N07	33	703	62.93	5.83
N07	34	704	62.93	5.83	N07	34	704	62.93	5.83
N07	35	705	76.95	5.04	N07	35	705	76.95	5.04
N08	36	801	76.95	5.04	N08	36	801	76.95	5.04
N08	37	802	62.93	5.83	N08	37	802	62.93	5.83
N08	38	803	62.93	5.83	N08	38	803	62.93	5.83
N08	39	804	62.93	5.83	N08	39	804	62.93	5.83
N08	40	805	76.95	5.04	N08	40	805	76.95	5.04

N09	41	901	76.95	5.04	N09	41	901	76.95	5.04
N09	42	902	62.93	5.83	N09	42	902	62.93	5.83
N09	43	903	62.93	5.83	N09	43	903	62.93	5.83
N09	44	904	62.93	5.83	N09	44	904	62.93	5.83
N09	45	905	76.95	5.04	N09	45	905	76.95	5.04
N10	46	1001	76.95	5.04	N10	46	1001	76.95	5.04
N10	47	1002	62.93	5.83	N10	47	1002	62.93	5.83
N10	48	1003	62.93	5.83	N10	48	1003	62.93	5.83
N10	49	1004	62.93	5.83	N10	49	1004	62.93	5.83
N10	50	1005	76.95	5.04	N10	50	1005	76.95	5.04
N11	51	1101	76.95	5.04	N11	51	1101	76.95	5.04
N11	52	1102	62.93	5.83	N11	52	1102	62.93	5.83
N11	53	1103	62.93	5.83	N11	53	1103	62.93	5.83
N11	54	1104	62.93	5.83	N11	54	1104	62.93	5.83
N11	55	1105	76.95	5.04	N11	55	1105	76.95	5.04
N12	56	1201	76.95	5.04	N12	56	1201	76.95	5.04
N12	57	1202	62.93	5.83	N12	57	1202	62.93	5.83
N12	58	1203	62.93	5.83	N12	58	1203	62.93	5.83
N12	59	1204	62.93	5.83	N12	59	1204	62.93	5.83
N12	60	1205	76.95	5.04	N12	60	1205	76.95	5.04
N14	61	1401	76.95	5.04	N14	61	1401	76.95	5.04
N14	62	1402	62.93	5.83	N14	62	1402	62.93	5.83
N14	63	1403	62.93	5.83	N14	63	1403	62.93	5.83
N14	64	1404	62.93	5.83	N14	64	1404	62.93	5.83
N14	65	1405	76.95	5.04	N14	65	1405	76.95	5.04
N15	66	1501	76.95	5.04	N15	66	1501	76.95	5.04
N15	67	1502	62.93	5.83	N15	67	1502	62.93	5.83
N15	68	1503	62.93	5.83	N15	68	1503	62.93	5.83
N15	69	1504	62.93	5.83	N15	69	1504	62.93	5.83
N15	70	1505	76.95	5.04	N15	70	1505	76.95	5.04
N16	71	1601	76.95	5.04	N16	71	1601	76.95	5.04
N16	72	1602	62.93	5.83	N16	72	1602	62.93	5.83
N16	73	1603	62.93	5.83	N16	73	1603	62.93	5.83
N16	74	1701	62.93	5.83	N16	74	1701	62.93	5.83
N16	75	1702	76.95	5.04	N16	75	1702	76.95	5.04
N17	76	1801	76.95	5.04	N17	76	1801	76.95	5.04
N17	77	1802	62.93	5.83	N17	77	1802	62.93	5.83
N17	78	1803	62.93	5.83	N17	78	1803	62.93	5.83
N17	79	1804	62.93	5.83	N17	79	1804	62.93	5.83
N17	80	1805	76.95	5.04	N17	80	1805	76.95	5.04
80 Viv	Subtotal	5,483.04	441.12		80 Viv	Subtotal	5,483.04	441.12	
Total de áreas privadas 5,924.16 m²					Total de áreas privadas 5,924.16 m²				

TORRE 3					TORRE 4				
Niv	Nº	Depto.	Superficie Cubierta m2	Superficie Abierta (Balcones y terrazas) m2	Niv	Nº	Depto.	Superficie Cubierta m2	Superficie Abierta (Balcones y terrazas) m2
N01	1	101	76.95	5.04	N01	1	101	76.95	5.04
N01	2	102	62.93	5.83	N01	2	102	62.93	5.83
N01	3	103	62.93	5.83	N01	3	103	62.93	5.83
N01	4	104	62.93	5.83	N01	4	104	62.93	5.83
N01	5	105	76.95	5.04	N01	5	105	76.95	5.04
N02	6	201	76.95	5.04	N02	6	201	76.95	5.04
N02	7	202	62.93	5.83	N02	7	202	62.93	5.83
N02	8	203	62.93	5.83	N02	8	203	62.93	5.83
N02	9	204	62.93	5.83	N02	9	204	62.93	5.83
N02	10	205	76.95	5.04	N02	10	205	76.95	5.04
N03	11	301	76.95	5.04	N03	11	301	76.95	5.04
N03	12	302	62.93	5.83	N03	12	302	62.93	5.83
N03	13	303	62.93	5.83	N03	13	303	62.93	5.83
N03	14	304	62.93	5.83	N03	14	304	62.93	5.83
N03	15	305	76.95	5.04	N03	15	305	76.95	5.04
N04	16	401	76.95	5.04	N04	16	401	76.95	5.04
N04	17	402	62.93	5.83	N04	17	402	62.93	5.83
N04	18	403	62.93	5.83	N04	18	403	62.93	5.83
N04	19	404	62.93	5.83	N04	19	404	62.93	5.83
N04	20	405	76.95	5.04	N04	20	405	76.95	5.04
N05	21	501	76.95	5.04	N05	21	501	76.95	5.04
N05	22	502	62.93	5.83	N05	22	502	62.93	5.83
N05	23	503	62.93	5.83	N05	23	503	62.93	5.83
N05	24	504	62.93	5.83	N05	24	504	62.93	5.83
N05	25	505	76.95	5.04	N05	25	505	76.95	5.04
N06	26	601	76.95	5.04	N06	26	601	76.95	5.04
N06	27	602	62.93	5.83	N06	27	602	62.93	5.83
N06	28	603	62.93	5.83	N06	28	603	62.93	5.83
N06	29	604	62.93	5.83	N06	29	604	62.93	5.83
N06	30	605	76.95	5.04	N06	30	605	76.95	5.04
N07	31	701	76.95	5.04	N07	31	701	76.95	5.04
N07	32	702	62.93	5.83	N07	32	702	62.93	5.83
N07	33	703	62.93	5.83	N07	33	703	62.93	5.83
N07	34	704	62.93	5.83	N07	34	704	62.93	5.83
N07	35	705	76.95	5.04	N07	35	705	76.95	5.04
N08	36	801	76.95	5.04	N08	36	801	76.95	5.04
N08	37	802	62.93	5.83	N08	37	802	62.93	5.83
N08	38	803	62.93	5.83	N08	38	803	62.93	5.83
N08	39	804	62.93	5.83	N08	39	804	62.93	5.83
N08	40	805	76.95	5.04	N08	40	805	76.95	5.04
N09	41	901	76.95	5.04	N09	41	901	76.95	5.04
N09	42	902	62.93	5.83	N09	42	902	62.93	5.83

N09	43	903	62.93	5.83	N09	43	903	62.93	5.83
N09	44	904	62.93	5.83	N09	44	904	62.93	5.83
N09	45	905	76.95	5.04	N09	45	905	76.95	5.04
N10	46	1001	76.95	5.04	N10	46	1001	76.95	5.04
N10	47	1002	62.93	5.83	N10	47	1002	62.93	5.83
N10	48	1003	62.93	5.83	N10	48	1003	62.93	5.83
N10	49	1004	62.93	5.83	N10	49	1004	62.93	5.83
N10	50	1005	76.95	5.04	N10	50	1005	76.95	5.04
N11	51	1101	76.95	5.04	N11	51	1101	76.95	5.04
N11	52	1102	62.93	5.83	N11	52	1102	62.93	5.83
N11	53	1103	62.93	5.83	N11	53	1103	62.93	5.83
N11	54	1104	62.93	5.83	N11	54	1104	62.93	5.83
N11	55	1105	76.95	5.04	N11	55	1105	76.95	5.04
N12	56	1201	76.95	5.04	N12	56	1201	76.95	5.04
N12	57	1202	62.93	5.83	N12	57	1202	62.93	5.83
N12	58	1203	62.93	5.83	N12	58	1203	62.93	5.83
N12	59	1204	62.93	5.83	N12	59	1204	62.93	5.83
N12	60	1205	76.95	5.04	N12	60	1205	76.95	5.04
N14	61	1401	76.95	5.04	N14	61	1401	76.95	5.04
N14	62	1402	62.93	5.83	N14	62	1402	62.93	5.83
N14	63	1403	62.93	5.83	N14	63	1403	62.93	5.83
N14	64	1404	62.93	5.83	N14	64	1404	62.93	5.83
N14	65	1405	76.95	5.04	N14	65	1405	76.95	5.04
N15	66	1501	76.95	5.04	N15	66	1501	76.95	5.04
N15	67	1502	62.93	5.83	N15	67	1502	62.93	5.83
N15	68	1503	62.93	5.83	N15	68	1503	62.93	5.83
N15	69	1504	62.93	5.83	N15	69	1504	62.93	5.83
N15	70	1505	76.95	5.04	N15	70	1505	76.95	5.04
N16	71	1601	76.95	5.04	N16	71	1601	76.95	5.04
N16	72	1602	62.93	5.83	N16	72	1602	62.93	5.83
N16	73	1603	62.93	5.83	N16	73	1603	62.93	5.83
N16	74	1701	62.93	5.83	N16	74	1701	62.93	5.83
N16	75	1702	76.95	5.04	N16	75	1702	76.95	5.04
N17	76	1801	76.95	5.04	N17	76	1801	76.95	5.04
N17	77	1802	62.93	5.83	N17	77	1802	62.93	5.83
N17	78	1803	62.93	5.83	N17	78	1803	62.93	5.83
N17	79	1804	62.93	5.83	N17	79	1804	62.93	5.83
N17	80	1805	76.95	5.04	N17	80	1805	76.95	5.04
80 Viv	Subtotal	5483.04	441.12		80 Viv	Subtotal	5483.04	441.12	
Total de áreas privadas 5,924.16 m²					Total de áreas privadas 5,924.16 m²				

TORRE 5				
Niv	Nº	Depto.	Superficie Cubierta m2	Superficie Abierta (Balcones y terrazas) m2
S02	1	-201	76.95	5.04
S02	2	-201	62.93	5.83
S02	3	-203	62.93	5.83

S01	4	-101	76.95	5.04
S01	5	-102	62.93	5.83
S01	6	-103	62.93	5.83
S01	7	-104	62.93	5.83
S01	8	-105	64.12	5.04
PB	9	001	76.95	5.04
PB	10	002	62.93	5.83
PB	11	003	62.93	5.83
PB	12	004	62.93	5.83
PB	13	005	64.12	5.04
N01	14	101	76.95	5.04
N01	15	102	62.93	5.83
N01	16	103	62.93	5.83
N01	17	104	62.93	5.83
N01	18	105	76.95	5.04
N02	19	201	76.95	5.04
N02	20	202	62.93	5.83
N02	21	203	62.93	5.83
N02	22	204	62.93	5.83
N02	23	205	76.95	5.04
N03	24	301	76.95	5.04
N03	25	302	62.93	5.83
N03	26	303	62.93	5.83
N03	27	304	62.93	5.83
N03	28	305	76.95	5.04
N04	29	401	76.95	5.04
N04	30	402	62.93	5.83
N04	31	403	62.93	5.83
N04	32	404	62.93	5.83
N04	33	405	76.95	5.04
N05	34	501	76.95	5.04
N05	35	502	62.93	5.83
N05	36	503	62.93	5.83
N05	37	504	62.93	5.83
N05	38	505	76.95	5.04
N06	39	601	76.95	5.04
N06	40	602	62.93	5.83
N06	41	603	62.93	5.83
N06	42	604	62.93	5.83
N06	43	605	76.95	5.04
N07	44	701	76.95	5.04
N07	45	702	62.93	5.83
N07	46	703	62.93	5.83
N07	47	704	62.93	5.83
N07	48	705	76.95	5.04
N08	49	801	76.95	5.04
N08	50	802	62.93	5.83

N08	51	803	62.93	5.83
N08	52	804	62.93	5.83
N08	53	805	76.95	5.04
N09	54	901	76.95	5.04
N09	55	902	62.93	5.83
N09	56	903	62.93	5.83
N09	57	904	62.93	5.83
N09	58	905	76.95	5.04
N10	59	1001	76.95	5.04
N10	60	1002	62.93	5.83
N10	61	1003	62.93	5.83
N10	62	1004	62.93	5.83
N10	63	1005	76.95	5.04
N11	64	1101	76.95	5.04
N11	65	1102	62.93	5.83
N11	66	1103	62.93	5.83
N11	67	1104	62.93	5.83
N11	68	1105	76.95	5.04
N12	69	1201	76.95	5.04
N12	70	1202	62.93	5.83
N12	71	1203	62.93	5.83
N12	72	1204	62.93	5.83
N12	73	1205	76.95	5.04
N14	74	1401	76.95	5.04
N14	75	1402	62.93	5.83
N14	76	1403	62.93	5.83
N14	77	1404	62.93	5.83
N14	78	1405	76.95	5.04
N15	79	1501	76.95	5.04
N15	80	1502	62.93	5.83
N15	81	1503	62.93	5.83
N15	82	1504	62.93	5.83
N15	83	1505	76.95	5.04
N16	84	1601	76.95	5.04
N16	85	1602	62.93	5.83
N16	86	1603	62.93	5.83
N16	87	1604	62.93	5.83
N16	88	1605	76.95	5.04
88 Viv		Subtotal	6,002.88	485.39
Total de áreas privativas 6,488.27 m²				

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO	ÁREA COMUN CUBIERTA m2	ÁREA COMÚN ABIERTA m2
Cisternas	586.32	0.00
Cuarto de máquinas	136.93	0.00
Tanque de tormentas	508.68	0.00
Cuarto de basura	70.58	0.00
Cuarto eléctrico, Planta de emergencia	222.43	0.00

Circulaciones verticales (Pasillos y escaleras)	3,420.09	0.00
Cuarto de aseo	33.60	0.00
Andador (Puente)	58.18	0.00
Amenidades	1,147.14	0.00
A.V.R.U.C.	0.00	2,660.28
A.R.U.C.	0.00	1,452.90
Caseta de vigilancia	113.53	0.00
Estacionamiento de visitas	179.55	636.48
Circulación vehicular	2,907.88	2,809.78
Servidumbre de paso	0.00	68.17
Área libre	0.00	1,057.61
Ductos	0.00	91.26
Elevadores	36.05	0.00
Servicios (Tinacos, tanques de gas)	0.00	398.25
Subtotal	9,420.96 m2	9,174.73 m2
Superficie total	18,595.69 m2	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
Superficie del lote	11,398.16 m2
Superficie total de áreas privativas cubiertas (vivienda)	27,935.04 m2
Superficie total de áreas privativas abiertas (balcones)	2,249.87 m2
Superficie total de áreas privativas cubiertas (bodegas)	631.48 m2
Superficie total de áreas privativas cubiertas (cajones de estacionamiento)	6,840.32 m2
Superficie total de áreas privativas abiertas (cajones de estacionamiento)	1,654.67 m2
Superficie total de áreas comunes cubiertas	9,420.96 m2
Superficie total de áreas comunes abiertas	9,174.73 m2
Superficie total de construcción del condominio	48,732.34 m2
Número de viviendas	408
Cajones de estacionamiento privativos	598
Cajones de estacionamiento visitas	68

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización de la Subdivisión y el Condominio por la cantidad de **\$670,319.87 (seiscientos setenta mil trescientos diecinueve pesos 87/100 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; de los cuales corresponden **\$5,871.47** (cinco mil ochocientos setenta y un pesos 47/100 m. n.) a los **derechos de la subdivisión** y **\$664,448.40** (seiscientos sesenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y ocho pesos 40/100 m. n.) a los **derechos del condominio**.
- Con fundamento en el artículo 115, fracción VI. Inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberán 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.
- Con fundamento en el artículo 100 fracción VI, inciso A) y 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".
- 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 el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- C) Red de distribución de energía eléctrica;
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- E) Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamiento y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas; y
- I) Señalamiento Vial.

Para todas las tipologías de condominio, las instalaciones deberán ser ocultas.

5. 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 e Infraestructura, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, 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".

6. 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.

7. 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	17	408	6,936.00 m2
ESTATAL	3	408	1,224.00 m2
TOTAL	20	408	8,160.00 m2

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 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	1.632 DE AULA	\$1'670,681.76
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	6.528 DE AULA	\$6'262,969.924
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie.	\$2'534,178.99	M2	\$633.54	1,632.00 M2	\$1'033,937.280
Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros cuadrados de superficie.	5'826,361.44	M2	\$728.30	3,264.00	\$2'377,171.20
TOTAL					\$11,344,760.164

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	102.00 M2	\$829,663.920
TOTAL					\$829,663.920

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 Fideicomiso 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 \$186,627.014 (ciento ochenta y seis mil seiscientos veintisiete pesos 014/100 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 asciende a la cantidad de \$9'331,350.721 (nueve millones trescientos treinta y un mil trescientos cincuenta pesos 721/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante ésta Dependencia; de los cuales corresponden 5,717.66 m2 de circulación vehicular y 816.03 m2 de estacionamiento de visitas, que dan un total de 6,533.69 m2.

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	6,533.69	\$1,428.19	\$9'331,350.721	\$186,627.014
TOTAL					\$186,627.014

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 e Infraestructura, 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 **Torres Vidarte, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Apoderada Legal y Fideicomitente y Fideicomisario del Fideicomiso de Administración No Empresarial, identificado con el número 4095/2021**, que deberán 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 General de Operación y Control Urbano.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI, inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **Torres Vidarte, S.A.P.I. de C.V., en su carácter de Apoderada Legal y Fideicomitente y Fideicomisario del Fideicomiso de Administración No Empresarial, identificado con el número 4095/2021,** 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.

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 Vertical Habitacional de Tipo Medio denominado "LOMAS HERRADURA", para cuatrocientos ocho (408) áreas privativas, en el predio localizado en **Avenida de la Cañada (Camino Arenero) número 1, Fracción B-Dos, Pueblo San José Río Hondo, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México,** con una superficie de **16,642.25 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 CU-7010, de fecha 19-NOV-2024, cuyo importe es de **\$670,319.87 (seiscientos setenta mil trescientos diecinueve pesos 87/100 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 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/063/2024 y NC 695/2024..