

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A FAR NEARER VENTURES S. A. DE C. V. EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "COMET", UBICADO EN CALLE SENDERO PEÑA DEL AIRE NÚMERO 57, LOTE 1, MANZANA 59, RANCHO BLANCO ESPÍRITU SANTO, EN EL MUNICIPIO DE JILOTZINGO, 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 Nororienté.

23000203A/4723/2024

Toluca de Lerdo México a 26 de septiembre de 2024

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO

FAR NEARER VENTURES S. A. de C. V. a través de su apoderado Ciudadano Eduardo Palafox Vilchis.

Sendero Peña del Aire número 57, Rancho Blanco Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México.

Correo Electrónico: epalafox@grupomanantial.com

Teléfono: 55-1485-8146

P r e s e n t e.

En atención a su solicitud de **Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Medio, denominado "COMET" para 29 áreas privativas**, ingresado en la ventanilla única de la Residencia Local Naucalpan, dependiente de la Dirección General de Operación y Control Urbano, ingresada **el veinte de septiembre del dos mil veinticuatro, expediente asignado DRVMZNO/RLN/071/2024, para el predio ubicado en calle Sendero Peña del Aire número 57, lote 1, manzana 59, Rancho Blanco Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con una superficie de 8,893.82 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, 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;

R E S U L T A N D O

Que presenta solicitud con número de expediente **DRVMZNO/RLN/071/2024**, la acompaña de los siguientes documentos:

1. **Formato de Solicitud** requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en **calle Sendero Peña del Aire número 57, lote 1, manzana 59, Rancho Blanco Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México**; solicitando el **trámite de condominio horizontal para veintinueve (29) áreas privativas**.
2. Que presenta **Aviso de Privacidad Integral para Autorización de trámites**, firmada por el **Ciudadano Eduardo Palafox Vilchis, Apoderado Legal de FAR NEARER VENTURES S. A. de C. V.**
3. Que presenta Identificaciones de:

Ciudadano Francisco Alejandro Álvarez Hernández, con **Pasaporte**, emitido por la Secretaria de Relaciones exteriores número G30654196, con fecha de vencimiento al 02 de noviembre de 2024.

Ciudadano Eduardo Palafox Vilchis, con **Credencial para Votar con Fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1880872129, con fecha de vencimiento al 2029.

4. **Que acredita la constitución de la Sociedad Mercantil denominada FAR NEARER VENTURES S. A. de C. V;** con Escritura número noventa y ocho mil ochocientos trece (98,813), volumen trece mil veintitrés (13,023), de fecha treinta de enero del dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Nicolás Maluf Maloff, Titular de la Notaría Pública trece, en Tlalnepantla de Baz, Estado de México; inscrita debidamente en el Registro Público de Comercio de Tlalnepantla, folio mercantil electrónico N-2024014575, del ocho de agosto del dos mil veinticuatro.
5. Que presenta **Poderes Generales y especiales que otorga FAR NEARER VENTURES S. A. de C. V. a favor de Eduardo Palafox Vilchis**, mediante Escritura cien mil ciento cincuenta (100,150), Volumen tres mil ochenta (3,080), de fecha veintitrés de julio del 2024, ante la Fe del Licenciado Nicolás Maluf Maloff, Titular de la Notaría Pública trece, en Tlalnepantla de Baz, Estado de México; inscrita en el Registro Público de Comercio de Tlalnepantla, folio mercantil electrónico N-2024014575, del ocho de agosto del dos mil veinticuatro.
6. **Presenta Contrato de compra venta**, que celebran por una parte los señores Felipe Velázquez Tovar y Verónica Ponce Rojas, como la parte vendedora y **FAR NEARER VENTURES S. A. de C. V. como la parte compradora, representada por el Señor Francisco Alejandro Álvarez Hernández**, mediante Escritura noventa y nueve mil cuatrocientos seis (99,406), Volumen tres mil cuarenta y seis (3,046), ante la Fe del Licenciado Nicolás Maluf Maloff, Titular de la Notaría Pública trece, en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, Inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla., con el folio Real Electrónico 00284285, tramite 870380 del 17 de julio del 2024.
7. **Autorización de Licencia de Uso del Suelo**, número LUS/2022-2024/0111/24, de fecha 22 de agosto del 2024, turnado por la Licenciada Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Jilotzingo, Estado de México, con las siguientes normas de aprovechamiento de acuerdo con la siguiente tabla:

Número máximo de viviendas permitidas	29 viviendas
Superficie máxima de construcción permitida dentro del predio	2.4 veces la superficie del lote.
Superficie máxima de ocupación del suelo	80% del predio 7,115.06 m2
Superficie mínima libre de construcción	20% del predio 1,778.76
Altura máxima de las edificaciones	3 niveles o 9.00 metros a partir del desplante.
Lote mínimo	150.00 m2 de superficie con un frente mínimo de 7.00 metros a la vía pública.

8. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial número DDU/0194/2024, de fecha 04 de junio de 2024**, expedida por la Licenciada Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Jilotzingo, Estado de México, en la que señala Restricción de Construcción de 10.50 metros a partir del centro del Camino Sendero Peña del Aire considerando una sección de banquetas de 1.50 metros con base al artículo 151, fracción II, Inciso A), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
9. **Carta de Factibilidad, con numero de oficio 12/CM/F/2024 del 05 de junio del 2024**, emitido por el Comité del Servicio de Agua del Ejido de Espíritu Santo (SAEES) para los 29 lotes, condicionado a la construcción de la infraestructura sanitaria necesaria. Para el predio que nos ocupa.
10. Presenta oficio HAJ/DGOPYDU/2410/2024 del 11 de julio del 2024, mediante el cual se emite **Reconocimiento por parte de la autoridad Municipal de que no se cuenta con Organismo Público Descentralizado de Agua Potable**, pero reconocen que el Comité de Agua Potable de la Comunidad Espíritu Santo cuenta con la infraestructura para suministrar el agua para las 29 viviendas.
11. **Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica** oficio ATI-PLN-SYA-476/2024, del 8 de julio del 2024, para el predio que nos ocupa, **correspondiente a 29 servicios domésticos**, expedido por el Ing. Jesús López Rodríguez, Jefe de Departamento de Planeación y Construcción, E. F., Zona Atizapán.
12. **Certificado de Libertad de Gravámenes**, ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, **folio real electrónico 00284285, trámite 889605, del 29 de agosto del 2024, en la que**

actos de Aviso preventivo y aviso definitivo de la compraventa donde el comprador es FAR NEARER VENTURES S. A. de C. V.

- 13. **Plano Topográfico Georeferenciado con coordenadas UTM**, con medidas y superficie integrado en el plano de condominio.
- 14. Que presenta **plano del proyecto de condominio**.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I, II y III, 110, 111, 112, 113, 114, 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 **FAR NEARER VENTURES S. A. de C. V.** el Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Medio, denominado **“COMET”**, para que en el predio con superficie de **8,893.82 m2** , ubicado en **calle Sendero Peña del Aire número 57, lote 1, manzana 59, Rancho Blanco Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México**, lleve a cabo el desarrollo del condominio con veintinueve (29) lotes privativos, 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		
CONCEPTO	SUPERFICIE DE TERRENO	NÚMERO
LOTE 1	236.15 M2	1
LOTE 2	200.32 M2	1
LOTE 3	200.30 M2	1
LOTE 4	200.27 M2	1
LOTE 5	200.25 M2	1
LOTE 6	200.22 M2	1
LOTE 7	150.88 M2	1
LOTE 8	150.86 M2	1
LOTE 9	150.85 M2	1
LOTE 10	150.84 M2	1
LOTE 11	150.82 M2	1
LOTE 12	150.81 M2	1
LOTE 13	150.79 M2	1
LOTE 14	235.83 M2	1
LOTE 15	240.94 M2	1
LOTE 16	200.17 M2	1
LOTE 17	200.17 M2	1
LOTE 18	200.17 M2	1
LOTE 19	200.17 M2	1
LOTE 20	200.17 M2	1
LOTE 21	150.85 M2	1
LOTE 22	150.85 M2	1
LOTE 23	150.85 M2	1
LOTE 24	150.85 M2	1
LOTE 25	150.85 M2	1
LOTE 26	150.85 M2	1
LOTE 27	150.85 M2	1
LOTE 28	150.85 M2	1
LOTE 29	235.37 M2	1
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	5,213.15 M2	29

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
Área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.).	0.00	1,341.36
Circulación peatonal.	0.00	181.78
Circulación vehicular	0.00	1642.64
Cajones de estacionamiento de visita	0.00	87.50
Cancha de padel	0.00	209.05
Edificio de amenidades	208.67	0.00
Caseta de vigilancia	9.67	0.00
Sub total.	218.34	3,462.33
Total, de áreas comunes	3,680.67	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD m2
Superficie del lote	8,893.82 M2
Superficie total de áreas privativas construidas	5,213.15 M2
Superficie total de áreas comunes construidas	218.34 M2
Superficie total de áreas comunes abiertas	3,462.33 M2
Superficie total del condominio	8,893.82 M2
Número de viviendas totales	29 viviendas

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 **\$33,059.565 (treinta y tres mil ochocientos cincuenta y ocho pesos 04/100 M. N.)**, de conformidad con el artículo 145 fracciones 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 114, fracción VI. Inciso C, 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 114 fracción VI, inciso A, **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".

OBRAS DE URBANIZACIÓN

IV. Con fundamento en los artículos 110 y 114 fracción VI, inciso D) y F) del Reglamento del Libro Quinto y 5.38, fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado de México, **deberá realizar las siguientes Obras de Infraestructura y Urbanización al Interior del Condominio** que permitan incorporar a la estructura urbana del centro de población.

- 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 estacionamientos y andadores;
- G) Jardinería y forestación;
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- I) Señalamiento vial.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las Obras de Urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la Bitácora de Supervisión, 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 de forma supletoria por el artículo 115, fracciones V inciso E) numeral 2 y VI, incisos E) y F), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y artículo 81 fracción I, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, **pagarán al Gobierno del Estado de México, la suma de \$49,419.373 (cuarenta y nueve mil cuatrocientos diecinueve pesos 373/100 m. n.), para cubrir los derechos de supervisión** de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al interior del desarrollo, a razón del 2% (dos por ciento) sobre el monto total del presupuesto aprobado, por la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$2'470,968.647 (dos millones cuatrocientos setenta mil novecientos sesenta y ocho pesos 647/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 1,642.64 metros cuadrados y estacionamiento de visitas de 87.50 m2 dando un total de 1,730.14 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de \$1,428.19 (mil cuatrocientos veintiocho pesos 19/100 m. n.); de acuerdo al artículo 116, fracción I, inciso B) El inicio de obras, la Enajenación de las Unidades Privativas y la Promoción y Publicidad del Condominio **requerirán Autorización de la Secretaría** para lo que entre otros requisitos es necesario presentar acompañado de la solicitud, **la Fianza a favor del Estado, por el Cien por Ciento del valor de las Obras a Ejecutar, dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del Acuerdo de Autorización** en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	1,730.14	1,428.19	\$2'470,968.647	\$49,419.373
TOTAL					\$49,419.373

V. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D, numeral 4 y 6, así como 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberán solicitar el inicio de las obras de urbanización, enajenación, promoción y publicidad 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 114 fracción VI, inciso D, numeral 7 y 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 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9. del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, evaluaciones técnicas de impacto, constancias y documentos que sustenten la autorización**, y las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas.

VIII. 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. Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; **el plazo para presentar los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización** y en su caso, de equipamiento urbano, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes. Dicho plazo no deberá ser mayor a **noventa días contados a partir de la fecha en que la autorización surta sus efectos.**

CUARTO. Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; **La definición de los tiempos de realización de las obras de urbanización**, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, conforme al programa de obra presentado, dicho término **no podrá exceder de dieciocho meses a partir de la fecha de emisión del inicio de obras.**

QUINTO. 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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.**

OCTAVO. 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.

NOVENO. El presente acuerdo de Autorización del Condominio Habitacional Horizontal Tipo Medio, para 29 lotes (áreas privativas), denominado "**COMET**", en el predio localizado en **Calle Sendero Peña del Aire número 57, lote 1, manzana 59, Rancho Blanco Espíritu Santo, Municipio de Jilotingo, 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. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número **TT023901**, de fecha **22/11/2024**, cuyo importe es de **\$33,059.565 (treinta y tres mil ochocientos cincuenta y ocho pesos 04/100 M. N.)**, 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 PRIMERO. 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/071/2024 y NC 669/2024.