

ACUERDO POR EL SE AUTORIZA A “BANCO VE POR MÁS”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, FIDEICOMISO 851, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO, DENOMINADO “AVENIDA DE LAS FUENTES 323A”, UBICADO EN LA AVENIDA DE LAS FUENTES NÚMERO 323-A, LOTE 11, MANZANA LIX, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE TECAMACHALCO, 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/0724/2025
Toluca de Lerdo, Estado de México, a;
21 de enero del 2025

Autorización de Condominio

“Banco Ve Por Más, Sociedad Anónima,
Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Ve Por Más,
Fideicomiso 851 a través de su Apoderada Legal María Teresa Martín del Campo Gómez
Avenida de las Fuentes 323-A,
Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco,
Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
Correo electrónico: grupo_yhire@outlook.com
Teléfono: 55 3306 7239

En atención a su escrito de fecha quince de enero del dos mil veinticinco, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/003/2025**, para obtener la autorización de un **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto**, denominado “**AVENIDA DE LAS FUENTES 323 A**”, para nueve (9) áreas privativas, en el predio localizado en la **Avenida de las Fuentes número 323-A lote 11, manzana LIX, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de terreno de 888.08 m2.**

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3 fracción XIII, XIV, XV y XVI, 5.5 fracción 1 y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c, 9, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” de fecha 20 de diciembre de 2023; así como ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES EN FAVOR DE LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, publicado en el Periódico Oficial denominado “Gaceta del Gobierno” de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; y la FE DE ERRATAS AL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL “GACETA DEL GOBIERNO”, TOMO CCXVI, NÚMERO 116, SECCIÓN PRIMERA, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2023, publicada en fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro.

RESULTANDO

Que presentó:

- I. El formato de **solicitud firmada** por los propietarios y representante legal.
- II. Que presenta **Aviso de Privacidad Integral para Autorización de Trámites**, firmado por Salomón Hamui Hamui, José Cohen Cattan y Daniel Cohen Achar.
- III. Identificación oficial con fotografía del:
 - **José Cohen Cattan**, que presenta **Credencial para Votar** con Fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2152672038, con vigencia al 2031.
 - **Daniel Cohen Achar**, que presenta **Credencial para Votar con Fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1932030185, con vigencia al 2029.
 - **Salomón Joe Hamui Hamui**, que presenta **Credencial para Votar con Fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2545633941, con vigencia al 2033.

- **María Teresa Martín del Campo Gómez, Representante Legal**, que presenta **Credencial para Votar con Fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2642958363, con vigencia al 2034.
- IV. **Que presenta Poder General Limitado** instrumento número cincuenta y un mil ochocientos cuarenta y seis (51,846), libro dos mil novecientos cincuenta y seis (2,956), del 11 de abril del 2023, ante la fe de Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, Titular de la Notaría número cuarenta y cuatro, en Huixquilucan, Estado de México, **emitido por “BANCO VE POR MAS” Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Mas, en su carácter de FIDUCIARIO en el Fideicomiso número 851**, en lo sucesivo EL PODERDANTE, representado como ha quedado dicho, actuando por instrucciones del comité técnico los señores Salomon Joe Hamui Hamui e Isaac Joe Hamui Hamui, otorga **a favor de la señora María Teresa Martín del Campo Gómez**, en lo sucesivo la APODERADA; Poder General para pleitos y cobranzas y poder general para actos de administración.
- V. **Escritura de Contrato de Compraventa** número ochenta y tres mil doscientos cuarenta y ocho (83,248), libro mil ochocientos ochenta y seis (1,886), del nueve de mayo del dos mil diecisiete, ante la fe de Luis Antonio Montes de Oca Mayagoitia, plenamente identificado como Titular de la Notaría Pública número veintinueve, en la Ciudad de México, **a favor de José Cohen Cattán y Daniel Cohen Achar**, debidamente inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico 00037971, trámite 340672, del 06 de diciembre del dos mil diecisiete.
- VI. Alejandro Eugenio Pérez Teuffer Fournier, Titular de la Notaría 44, en el Estado de México, con residencia en Huixquilucan, Certifica que los señores Salvador de la LLata Mercado y Miriam Gamero Espinosa, le acreditaron su carácter de Delegados Fiduciarios de “BANCO VE POR MAS”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, con el primer testimonio de la escritura 26,371, del 28 de enero del dos mil quince, ante el Licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, Titular de la Notaría 244, del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), que quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal (Actualmente Ciudad de México), en el folio mercantil 204,391, se hizo constar entre otros, LA DESIGNACION DE DELEGADOS FIDUCIARIOS que otorga “BANCO VE POR MÁS”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, mediante la Protocolización del Acta de Sesión del Consejo de Administración a favor entre otros, de los señores Salvador de la LLata Mercado y Miriam Gamero Espinosa.
- VII. **Contrato de Fideicomiso de Administración Simple**, de fecha 16 de julio del 2021, para el predio ubicado en Avenida de las Fuentes número 323-A, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, para que BANCO VE POR MAS, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, reciban el Patrimonio del Fideicomiso, lo administre y lo destine sucesivamente a la consecución de los Fines del Fideicomiso.
- VIII. **Que presenta la Licencia de uso del suelo** número DGDU/LUS/5324/2024, de fecha 09 de diciembre del 2024, emitido por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México; con la siguiente normatividad:
- | | |
|---|--|
| Plan Municipal de Desarrollo Urbano de: | Naucalpan de Juárez |
| Uso específico del suelo: | Habitacional plurifamiliar |
| Densidad de construcción (Número máximo de viviendas permitidas): | Nueve (9) viviendas |
| Intensidad máxima de uso o utilización del suelo (Superficie máxima de construcción): | 3,982.63 m2 |
| Superficie máxima de desplante de la construcción: | 624.02 m2 |
| Porcentaje de área libre: | 132.03 m2 |
| Porcentaje de área verde: | 132.03 m2 |
| Altura máxima de la edificación: | Once niveles o treinta y cinco metros a partir del nivel de banqueta |
| Normas de estacionamiento: | Un cajón de estacionamiento por cada 80 m2 de construcción |
- IX. **Constancia de Alineamiento y Número oficial** DGDU/LUS/5324/2024, de fecha 09 de diciembre del 2024, emitido por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México; **en la que no señala restricción de construcción.**
- X. Que presenta **recibos emitidos por el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan**, como sigue:

Domicilio	Medidor	Cuenta	Bimestre
Avenida de las Fuentes número 323-A	MMR-16246608	99191335-00	2024-3
Avenida de las Fuentes número 323-A Int.101	IT-193005563	99191335-01	2024-4
Avenida de las Fuentes número 323-A Int.102	IT-193005553	99191335-05	2024-4
Avenida de las Fuentes número 323-A Int.201	IT-193005555	99191335-02	2024-4
Avenida de las Fuentes número 323-A Int.202	IT-193005554	99191335-06	2024-4
Avenida de las Fuentes número 323-A Int.301	IT-193005565	99191335-03	2024-4
Avenida de las Fuentes número 323-A Int.302	IT-193005566	99191335-07	2024-4
Avenida de las Fuentes número 323-A Int.401	IT-193005567	99191335-04	2024-4
Avenida de las Fuentes número 323-A Int.402	IT-193005568	99191335-08	2024-4
Avenida de las Fuentes número 323-A Int.502	IT-193005610	99191335-09	2024-4

- XI. **Que presenta Presupuesto de Cargos por Obras Específicas de Ampliación**, oficio 0171/2023, del 03 de febrero del 2023, del predio que nos ocupa emitido por la Comisión Federal de Electricidad, Ingeniero German Chávez Galarza, Jefe de Departamento de la División Valle de México Centro, Zona Polanco **y comprobante del pago por cargos de obras realizadas por CFE**, cargo por ampliación con un total de \$34,671.24 (treinta y cuatro mil seiscientos setenta y un pesos 24/100 m. n.), pagado en el Banco Santander, el día 14 de marzo del 2023, referencia 81273301012753337268.
- XII. **Que presenta Certificado de Libertad de Gravámenes**, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00037971, trámite 646654, de fecha 15/10/2024, **en la que existe un acto: aviso preventivo**, con fecha de materialización 2024-05-10, en la que se anota **aviso preventivo para el Acto de Aportación a Fideicomiso con Derecho de Reversión y Constitución de Régimen de Propiedad en condominio**, transmitentes **José Cohen Cattan y Daniel Cohen Achar, adquiriente y otorgante “BANCO VE POR MAS” Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero**; y no se corre la notación de aviso preventivo.
- XIII. **Oficio 22100007L/DGOIA/OF/682/2022**, del 28 de marzo del 2022, emitido por Nicolás Mendoza Jiménez, Director General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, en la que le solicitan información complementaria para el predio que nos compete.
- XIV. **Oficio 22100007L/DGOIA/RESOL/364/2022**, del 22 de junio del 2022, expedido por Nicolás Mendoza Jiménez, Director General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, en la que se autoriza en materia de Impacto Ambiental el Proyecto del Fideicomiso 851.
- XV. **Oficio 22100007L/DGOIA/OF/1292/2023**, del 07 de julio del 2023, emitido por Nicolás Mendoza Jiménez, Director General de Ordenamiento e Impacto Ambiental, en la que se otorga la Liberación de Condicionantes, del proyecto en cuestión.
- XVI. Que presentó el **Plano Topográfico Georreferenciado con coordenadas UTM** del predio que nos ocupa, el cual está **integrado en el plano único de condominio** objeto del trámite.
- XVII. Que presenta **Ortofoto a Color, tamaño carta, en la que se identifica el predio de referencia**.
- XVIII. **Plano proyecto del Condominio**.

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, 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 emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a "Banco Ve Por Más", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, Fideicomiso 851, a través de su Apoderada Legal María Teresa Martín del Campo Gómez, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto, denominado "AVENIDA DE LAS FUENTES 323A", para que en el predio ubicado en la Avenida de las Fuentes número 323-A, lote 11, manzana LIX, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 888.08 m^{2.}, 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 Construida m ²	Superficie Abierta m ²	Nivel	No.
Área privativa 101	300.50	44.58	1ER NIVEL	1
Área privativa 102	296.79	86.31	1ER NIVEL	1
Área privativa 201	300.50	36.78	SEGUNDO NIVEL	1
Área privativa 202	296.79	40.94	SEGUNDONIVEL	1
Área privativa 301	300.50	36.78	TERCER NIVEL	1
Área privativa 302	296.79	40.94	TERCER NIVEL	1
Área privativa 401	300.50	36.78	CUARTO NIVEL	1
Área privativa 402	296.79	40.94	CUARTO NIVEL	1
Área privativa 501	296.79	40.94	QUINTO NIVEL	1
Área privativa construida	2,685.95	404.99	----	9
Bodega 01	2.18	0.00	ACCESO	1
Bodega 02	1.70	0.00	ACCESO	1
Bodega 03	1.67	0.00	ACCESO	1
Bodega 04	1.95	0.00	ACCESO	1
Bodega 05	1.87	0.00	ACCESO	1
Bodega 06	1.96	0.00	ACCESO	1
Bodega 07	1.98	0.00	ACCESO	1
Bodega 08	1.84	0.00	ACCESO	1
Bodega 09	1.88	0.00	ACCESO	1
Subtotal	2,702.98	404.99	----	9
Cajones de Estacionamiento	324.00	0.00	ACCESO	27
Total de áreas privativas		3,431.97		

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie Construida m ²	Superficie abierta M ²
Vestíbulo principal	49.84	0.00
Escaleras	54.48	0.00
Elevador	6.25	0.00
Cuarto vigilancia	13.21	0.00
Circulaciones generales	44.80	0.00
Circulaciones vehiculares	328.31	0.00
Cajones de visita (1)	12.00	0.00
Cuartos de servicio	4.91	0.00
Cuarto de residuos	15.10	0.00
Área Verde Recreativa de Uso Común (AVRUC)	0.00	132.03
Concepto: Planta nivel +1, Vestíbulo	11.40	0.00

Concepto: Planta nivel +2, Vestíbulo	11.40	0.00
Concepto: Planta nivel +3 Vestíbulo	11.40	0.00
Concepto: Planta nivel +4, Vestíbulo	11.40	0.00
Concepto: Planta nivel +5, Vestíbulo	11.40	0.00
Amenidades	245.07	0.00
Terraza Amenidades	0.00	92.22
Subtotales	830.97	224.25
Total	1,055.22	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD m2
Superficie del lote	888.08
Superficie total de áreas privativas construidas	2,702.98
Superficie total de áreas privativas abiertas	404.99
Superficie total de áreas comunes construidas	830.97
Superficie total de áreas comunes abiertas	224.25
Superficie total del condominio	3,431.97
Número de viviendas totales	9

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la **autorización del Condominio** por la cantidad **\$83,965.68 (ochenta y tres mil novecientos sesenta y cinco pesos 68/100 m. n.)**, por el concepto de autorización de **9 viviendas (áreas privativas)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI. Inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, el Titular **deberá realizar la publicación de la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.**
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberán:
 - **Protocolizar ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes**, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano, **el haber realizado dicha inscripción dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”. De lo cual deberá dar prueba de ello a esta Secretaría dentro del mismo término.**
- IV. Construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su Reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público.

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) 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.

- Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;
- 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;
- Red de distribución de energía eléctrica;

- Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- Jardinería y forestación;
- Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- 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 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 \$10,171.39 (diez mil ciento setenta y un pesos 39/100 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 \$508,569.504 (quinientos ocho mil quinientos sesenta y nueve pesos 504/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 328.31 m² y 12.00 m² de estacionamiento de visitas, dando un total de 340.31 m²; teniendo un costo por m² de urbanización de \$1,494.43 (mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos 43/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	340.31 M2	1,494.43	\$508,569.504	\$10,171.39
TOTAL					\$10,171.39

Con referencia a la fianza de la obligación, serán como se detalla a continuación:

Concepto	Importe	A favor de:
Costo por Fianza de Obras de Urbanización 100%	\$508,569.504	Gobierno del Estado de México

- V. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público;
- VI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso F) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano, se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;
- VII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.

- VIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
- IX. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá solicitar la autorización de inicio de obras, la enajenación, promoción y publicidad del condominio, dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”**, con los requisitos que se solicitan en dicho apartado.
- X. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción.
- XI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, señalamiento que las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.
- XII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular no se podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- XIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso M) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras;
- XIV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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, 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;
- XV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso O) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dar información mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento, y;
- XVI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras al momento de su entrega recepción;
- XVII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, acreditar el pago de los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización

TERCERO. Con fundamento en el artículo 117, fracción V, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, la fecha de inicio y término del plazo para la realización de las obras, de acuerdo al programa de obra presentado por el Titular o Representante Legal, **en cuyo caso no excederá de doce meses contados a partir de la fecha de notificación de la autorización del inicio de las obras de urbanización.**

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

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 adquiriente, de acuerdo con lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII 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.

SÉPTIMO. “Banco Ve Por Más”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve por Más, Fideicomiso 851, a través de su Apoderada Legal María Teresa Martín del Campo Gómez, 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 cualquier otra disposición jurídica aplicable.

OCTAVO. El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular o a su representada 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.

NOVENO. Previo al aprovechamiento de los lotes o áreas privativas, 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 y su reglamentación.

DÉCIMO. El presente acuerdo de autorización del **Condominio Vertical de Tipo Residencial Alto, denominado “AVENIDA DE LAS FUENTES 323A”,** ubicado en la **Avenida de las Fuentes número 323-A, lote 11, manzana LIX, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, 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 fracciones I, II y 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, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

DÉCIMO PRIMERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número **CL-37704**, de fecha **29-ENERO-2025** cuyo importe es de **\$83,965.68 (ochenta y tres mil novecientos sesenta y cinco pesos 68/100 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 SEGUNDO. 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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.

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/003/2025 y NC 019/2025