

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A “FITCH SERVICIOS”, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, DE CAPITAL VARIABLE, EL CONDOMINIO TRIPLEX DE TIPO RESIDENCIAL, DENOMINADO “FUENTE DEL REY 46 A”, UBICADO EN LA CALLE FUENTE DEL REY NÚMERO 46-A, LOTES 17 Y 18, MANZANA 1, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE TECAMACHALCO, SECCIÓN BOSQUES, EN EL MUNICIPIO DE HUIXQUILUCAN, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México, 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 Nororiental.

23000203A/0487/2025

Toluca de Lerdo México a 15 de enero de 2025

Autorización de Condominio

“FITCH SERVICIOS”, Sociedad de Responsabilidad Limitada, de Capital Variable, a través de su Apoderado Legal, el Ciudadano Santiago Fernández Cueto González de Cosío.

Calle Fuente del Rey número 46-A,
Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco,
Municipio de Huixquilucan, Estado de México.

Teléfono: 55 48707750.

Correo Electrónico: upii2006@hotmail.com

P r e s e n t e.

En atención a su solicitud ingresada ante la Residencia Local Naucalpan, adscrita a la Dirección General de Operación y Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura del Gobierno del Estado de México, el 09 de enero del 2025, mediante el cual solicita el Condominio Triplex de Tipo Residencial denominado “FUENTE DEL REY 46 A”, expediente DRVMZNO/RLN/002/2025; ubicado en la Calle Fuente del Rey Número 46-A, Lotes 17 Y 18, Manzana 1, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 1,070.68 m², al respecto me permito comunicar a usted lo siguiente:

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3 fracción XIII, XIV, XV y XVI, 5.5 fracción 1 y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” el 1º de septiembre del 2020; 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 presentó los siguientes documentos que se describen:

1. **Formato de Solicitud** requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la **Calle Fuente del Rey Número 46-A, Lotes 17 Y 18, Manzana 1, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México**; solicitando el trámite de Condominio Tríplex de Tipo Residencial.
2. Que presenta **Aviso de privacidad integral para Autorización de trámites**, firmada por Santiago Fernández Cueto González de Cosío, Apoderado Legal de "FITCH SERVICIOS", Sociedad de Responsabilidad Limitada, de Capital Variable.
3. Que se identifica con **Credencial para Votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1325493441, con fecha de vencimiento al 2025, de **Santiago Fernández Cueto González de Cosío**, apoderado de "FITCH SERVICIOS", Sociedad de Responsabilidad Limitada, de Capital Variable.
4. Que presenta la **Constitución de Sociedad Mercantil, en la que se designa como Socio y Gerente General con poder, escritura** sesenta y cinco mil treinta y nueve (65,039), libro dos mil ciento noventa y uno (2191), del cinco de marzo del dos mil siete, ante la fe del Licenciado Juan Manuel García de Quevedo, Titular Notario Público número cincuenta y cinco de la Ciudad de México, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, número 164697 del 25 de abril del 2007.
5. **Escritura** ciento veinte mil trescientos sesenta y un (120,361), libro dos mil ciento noventa y uno (2,191), del diecinueve de diciembre del dos mil diecisiete, con el que hace constar el **contrato de compraventa** que celebran la parte vendedora y la parte compradora "**FITCH SERVICIOS**", **Sociedad de Responsabilidad Limitada, de Capital Variable**, representada por **Santiago Fernández Cueto González de Cosío**. ante la fe de Carlos de Pablo Serna Notario ciento treinta y siete de la Ciudad de México, Inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina Registral de Naucalpan, bajo el folio real electrónico 00154054, trámite 382143, de fecha 06/03/2019.
6. **Plano Topográfico Georreferenciado** con coordenadas UTM, con medidas y superficie integrado en el plano de condominio.
7. **Que presenta la Cambio de Uso del Suelo, Acuerdo 0009/01/22, con fecha de 12 de julio de 2022**, emitida por Mario Vázquez Ramo, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México; para tres viviendas
8. **Que presenta Licencia de Uso del Suelo DGDUS/095/LUS/0235/2024**, expedida el 9 de diciembre del 2024, por Mario Vázquez Ramo, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento de Huixquilucan, Estado de México; con las siguientes normas de aprovechamiento:

Zona:	Habitacional plurifamiliar
Clave	HP
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional plurifamiliar
Densidad. Número máximo de viviendas que se permiten construir:	03 (tres) viviendas
Coefficiente de ocupación del suelo. Superficie total construida en el desplante máximo:	60% de la superficie del predio = 642.41 m ²
Área libre. Superficie donde no se permite ningún tipo de construcción en el desplante, mínimo:	40% de la superficie del predio = 428.27 m ²
Coefficiente de utilización del suelo. Intensidad de construcción. Número total de metros cuadrados que se pueden construir en el predio:	1,893.00 m ²
Altura máxima:	3 niveles o 9.00 metros sobre el nivel medio de banquetta
Requerimiento de estacionamiento:	12 (doce) cajones de estacionamiento

9. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial** número **DGDUS/095/CAYNO/0274/2024, de fecha 24 de octubre del 2024**, expedida por Mario Vázquez Ramos, Director General de Desarrollo Urbano Sustentable, del Ayuntamiento de Huixquilucan, **en la que no señala restricción de construcción**.
10. **Que presenta Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje Condicionado**, el 21 de octubre del 2020, número OPD/DG/SOMAP/FACT/026/2020, **emitido por el ciudadano Sixto Nava García, Subdirector de**

Operación y Mantenimiento del Sistema de Agua Potable del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Huixquilucan, México, “Sistema Aguas de Huixquilucan”.

- 11. Que presenta **Ratificación de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje**, del 19 de febrero del 2024, número OPD/DG/DO/FACT/03/2024, expedido por el Licenciado José María Lorenzo Rodríguez, **Dirección de Operaciones del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Huixquilucan, México, “Sistema Aguas de Huixquilucan”**, del predio que nos compete, para tres viviendas.
- 12. **Recibo de Pago de Agua no Doméstico**, Conexión para Suministro del Agua en Bloque, Control para el Establecimiento de Agua Potable, Instalación de Medidor de Agua, Dictamen de Factibilidad y Apertura de Cuenta, por un importe de \$311,615.00 (trescientos once mil seiscientos quince 00/100 m. n.), del predio que nos compete, emitido por el **Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Huixquilucan, México, “Sistema Aguas de Huixquilucan”**,
- 13. Que presenta recibos de luz, emitidos por la Comisión Federal de Electricidad, como sigue:

Domicilio	Número de Servicio	Número de Medidor	Fecha límite de pago
Fuente del Rey 46 1	140211201769	MU861J	30-marzo-2024
Fuente del Rey 46 int 2	140211201785	MU862J	30-marzo-2024
Fuente del Rey 46	140211201751	MU860J	29-enero-2024
Fuente del Rey 46 int 3	140211201793	MU863J	01-diciembre-2024

- 14. **Certificado de Libertad de Gravámenes**, ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, **folio real electrónico 00154054, trámite 650786, del 27 de noviembre del 2024, en el que no reporta gravámenes y/o limitantes.**
- 15. 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 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; se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a “FITCH SERVICIOS”, Sociedad de Responsabilidad Limitada, de Capital Variable, a través de su Apoderado Legal, el Ciudadano Santiago Fernández Cueto González de Cosío, el Condominio Triplex de tipo Residencial, denominado “FUENTE DEL REY 46 A”, para que en el predio localizado en la Calle Fuente del Rey Número 46-A, Lotes 17 Y 18, Manzana 1, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con una superficie de 1,070.68 m2, lleve a cabo el desarrollo del condominio para tres (3) unidades privativas, conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS						
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TERRAZA DESCUBIERTA M2	JARDIN PRIVATIVO M2	BODEGAS M2	NIVEL	N°
CASA 1	388.00	4.88	105.00	14.28	PLANTA BAJA, NIVEL 1,2 Y NIVEL ROOF TOP	1

CASA 2	388.00	13.23	96.00	15.19	PLANTA BAJA, NIVEL 1,2 Y NIVEL ROOF TOP	1
CASA 3	441.00	18.18	94.00	19.56	PLANTA BAJA, NIVEL 1,2 Y NIVEL ROOF TOP	1
SUB TOTAL	1,217.00	36.29	295.00	49.03	---	3
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	140.00	0.00	0.00	0.00	---	10
TOTAL, AREAS PRIVATIVAS	1,357.00	36.29	295.00	49.03	---	---

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO		SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
A	ACCESO PEATONAL	3.90	0.00
B	VESTIBULO	33.60	0.00
C	CUARTO DE MAQUINAS	31.90	0.00
D	ESC ALERAS	15.30	0.00
E	VIGILANCIA	10.95	0.00
F	ESTACIONAMIENTO DE VISITAS (2)	28.00	0.00
G	CIRCULACION VEHICULAR	212.80	0.00
H	ACCESO VEHICULAR	0.00	58.13
I	A. V. R. U. C.	0.00	36.00
SUBTOTAL		336.45	94.13
TOTAL DE ÁREAS COMUNES		430.58	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE DEL LOTE	1,070.68 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	1,406.03 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS LIBRES	331.29 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	336.45 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES LIBRES	94.13 m2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DEL CONDOMINIO	1742.48 m2
TOTAL, DE CAJONES PRIVATIVOS	10
TOTAL, DE CAJONES DE VISITA	2
TOTAL, DE ÁREAS PRIVATIVAS	3

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron **por la Autorización del Condominio Tríplex de Tipo Residencial**, por la cantidad de **\$16,971.00 (dieciséis mil novecientos setenta y un pesos 00/100 m. n.)**, por el concepto de autorización **de tres viviendas (áreas privativas)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI. Inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, 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, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **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.

OBRAS DE URBANIZACIÓN

- IV. 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.

- 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 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 \$8,573.649 (ocho mil quinientos setenta y**

tres pesos 649/100 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 \$428,682.455 (cuatrocientos veintiocho mil seiscientos ochenta y dos pesos 455/100 m.n.), debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a estacionamiento de visitas 28.00 m2 más circulación vehicular de 212.80 m2, más acceso vehicular de 58.13 m2 dando un total de 298.93 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de \$1,434.06 (mil cuatrocientos treinta y cuatro pesos 06/100 m. n.).

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	298.93	1,434.06	\$428,682.455	\$8,573.649
TOTAL					\$8,573.649

- 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 2.20 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 Regla Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **a "FITCH SERVICIOS", Sociedad de Responsabilidad Limitada, de Capital Variable, a través de su Apoderado Legal, el Ciudadano Santiago Fernández Cueto González de Cosío., deberán obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o**
- XI. **contratos traslativos de dominio** o promesa de estos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- XII. 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.**

- XIII.** 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 podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.**
- XIV.** 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;
- XV.** 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;
- XVI.** 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;
- 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 garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano** e 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 adquirente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 71 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que **cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.**

SÉPTIMO. Con fundamento en el artículo 115 Fracción VI, inciso J), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento que **"FITCH SERVICIOS", Sociedad de Responsabilidad Limitada, de Capital Variable, a través de su Apoderado Legal, el Ciudadano Santiago Fernández Cueto González de Cosío, deberán**

obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, así como su promoción y publicidad.

OCTAVO. 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.

NOVENO. "FITCH SERVICIOS", Sociedad de Responsabilidad Limitada, de Capital Variable, a través de su Apoderado Legal, el Ciudadano Santiago Fernández Cueto González de Cosío, 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 cualquier otra disposición jurídica aplicable.

DÉCIMO. 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 PRIMERO. 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 SEGUNDO. El presente acuerdo de Autorización del Condominio Tríplex de tipo Residencial, denominado "FUENTE DEL REY 46 A", del predio localizado en la Calle Fuente del Rey Número 46-A, Lotes 17 Y 18, Manzana 1, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Bosques, Municipio de Huixquilucan, 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 TERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número 20254728496645110274, de fecha 10/FEB/2025, cuyo importe es de **\$16,971.00 (dieciséis mil novecientos setenta y un pesos 00/100 m. n.)**, por la **Tesorería Municipal de Huixquilucan**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

DÉCIMO CUARTO. 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/002/2025 y NC 008/2025.