

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE E AUTORIZA A DESARROLLOS SMETANA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, EL CONDOMINIO MIXTO DE TIPO RESIDENCIAL ALTO, DENOMINADO "CIRCUITO MÉDICOS 50", UBICADO EN LA CALLE CIRCUITO MÉDICOS NÚMERO 50, LOTE 26, MANZANA 210, FRACCIONAMIENTO CIUDAD SATÉLITE, 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/1399/2025
Toluca de Lerdo, Estado de México, a;
05 de febrero del 2025

Autorización de Condominio

Desarrollos Smetana, Sociedad Anónima de Capital Variable,
a través de su Representante Legal Jacobo Miguel Backal Mitrani
Calle Circuito Médicos número 50,
Fraccionamiento Ciudad Satélite,
Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
Correo electrónico: dlml.terra.consultores@gmail.com
Teléfono: 55-6138-4811
Presente

En atención a su escrito de fecha veintinueve de enero del dos mil veinticinco, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/061/2024**, para obtener la autorización de un **Condominio Mixto de Tipo Residencial Alto**, denominado "**CIRCUITO MÉDICOS 50**", para **nueve (9) áreas privativas y tres (3) locales comerciales**, en el predio localizado en la **Calle Circuito Médicos número 50, lote 26, manzana 210, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de terreno de 411.741 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 el representante legal.
- II. Que presenta **Aviso de Privacidad Integral para Autorización de Trámites**, firmado por el Representante Legal Jacobo Miguel Backal Mitrani
- III. Identificación oficial con fotografía del Apoderado Legal:
 - **Jacobo Miguel Backal Mitrani**, que presenta **Credencial para Votar con Fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1656226781, con vigencia al 2027.

- IV. Que presenta **Instrumento** número treinta y siete mil quinientos noventa y ocho (37,598), libro quinientos setenta y cinco (575), folio ochenta y siete mil trescientos sesenta y dos (87,362), del veintitrés de enero del dos mil dieciocho, ante la fe del Licenciado Fernando Pérez Arredondo, Notario doce, asociado con el Notario ciento diecinueve, Licenciado Arturo Pérez Negrete; en la que hacen constar la **Constitución de la Sociedad Anónima de Capital Variable, que operará bajo la denominación DESARROLLOS SMETANA**; debidamente inscrita en el Registro Público de Comercio, Ciudad de México, FME: N-2018024829; Formas precodificadas: M4-Constitución de Sociedad; Nombre de acto: Constitución de sociedad mercantil; Fecha de ingreso: 23/03/2018.
- V. Que presenta **Protocolización en Pliego por Separado del Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la empresa DESARROLLOS SMETANA, Sociedad Anónima de Capital Variable, Escritura** treinta y siete mil quinientos once (37,511), volumen mil ciento sesenta y uno (1,161), folio cero ochenta (080), del veintiún días del mes de junio del dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Edgar Rodolfo Macedo Núñez, Titular de la Notaría Pública ciento cuarenta y dos, en Tlalnepantla de Baz, Estado de México; en la que se establecen el **Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General Laboral y Poder General para Suscribir Títulos de Crédito, a favor de Jacobo Miguel Backal Mitrani**.
- VI. Que presenta **Instrumento** número treinta y ocho mil novecientos sesenta y tres (38,963), volumen quinientos noventa y cinco (595), folio noventa y un mil cuatrocientos veinticuatro (91,424), del veintidós de enero del dos mil diecinueve, ante la fe del Licenciado Fernando Pérez Arredondo, notario doce, asociado con el Notario ciento diecinueve, Licenciado Arturo Pérez Negrete, en la Ciudad de México; debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00091341, trámite 408534, del cinco de septiembre del dos mil diecinueve, de la **Compraventa** del lote 26, manzana 210, del Fraccionamiento Ciudad Satélite, Municipio de Naucalpan de Juárez.
- VII. **Plano Topográfico Georeferenciado** con coordenadas UTM, con medidas y superficie integrado en el plano de condominio.
- VIII. Que presenta **Licencia de Uso del Suelo** DGDU-LUS/3841/2024, del veinticinco de julio 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 específico del suelo:	Habitacional plurifamiliar, Comercial
Densidad de construcción (Número máximo de viviendas permitidas):	Nueve viviendas
Intensidad máxima de uso o utilización del suelo (superficie máxima de construcción):	2,123.91 m2
Superficie máxima de desplante de la construcción:	411.741 m2
Porcentaje de área libre:	0.00 m2
Altura máxima de la edificación:	Seis niveles o 16.10 metros, contados a partir del desplante
Norma de estacionamiento dentro del predio:	Deberá contar con catorce cajones de estacionamiento.

- IX. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial expediente** número DGDU-LUS/3841/2024, del veinticinco de julio del dos mil veinticuatro, emitida por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Encargado del Despacho de la Dirección General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez; **en la que no establece restricción de construcción**
- X. Que presenta oficio número DG/SF/FUS/320/2023, del 25 de septiembre del año 2023, emitido 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; **en la que se emite Prórroga para la Factibilidad Única de Servicios con una vigencia de doce meses, del predio que nos compete.**
- XI. **Factibilidad Única de Servicios DG/SF/FUS/241/2022, del 27 de septiembre del 2022, emitida por la misma autoridad señalada en el párrafo anterior, en la que se sujeta a las siguientes obras:**

Servicio de Agua Potable: El predio cuenta con una toma de agua de 13 mm (1/2") de diámetro, cuyo número de cuenta es 00172512-00; se autoriza una toma de 19mm (3/4") de diámetro, siendo suficiente para abastecer la demanda requerida; Deberá realizar la construcción de una cisterna de almacenamiento de agua potable de 16.00 m3 de capacidad, que es suficiente para cubrir cualquier contratiempo en el servicio, misma que de ser necesario, deberá ser equipada con sistema de bombeo; Deberá instalar equipo y accesorios adecuados que minimicen el consumo de agua potable tales como: instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios con llaves de cierre automático o aditamentos que economicen el uso del agua: retretes que tengan una descarga máxima de cuatro punto cinco litros en cada servicio, regaderas ahorradoras de agua, así como dispositivos de apertura y cierre de agua que evitarán su desperdicio; Deberá realizar las adecuaciones necesarias, para que los medidores de cada una de estas se encuentren concentradas en un rack que permita tomar de manera libre la lectura del consumo de agua potable.

Servicio de Drenaje Sanitario y Pluvial: Las descargas de aguas negras y pluviales ya se encuentran construidos de manera separada de El Predio; El particular construirá un tanque de tormenta cerrado, ubicado en el nivel más bajo de El Predio, cuya capacidad será de 11.00 m3/día; En el supuesto de que El Particular se vea imposibilitado para la construcción del tanque de tormenta, podrá realizar la aportación del 100% del importe del mismo al mejoramiento de infraestructura hidráulica del Municipio, de acuerdo a las especificaciones y lineamientos que se establezcan en **El Convenio de Factibilidad Condicionada** respectiva; Instalar en una superficie dentro de El Predio un sistema privado de tratamiento de aguas residuales, consistente en una planta de tratamiento aerobia o anaerobia, la cual deberá cumplir con la norma NOM-003-SEMARNAT-1996, cuya capacidad será de 6.40 m3/día, siendo suficiente para el efectivo tratamiento de la totalidad de las aguas sanitarias generadas al interior del inmueble; La Planta de Tratamiento deberá ser adquirida e instalada por El Particular con inspección del personal de OAPAS; Todo el volumen del gasto pluvial del proyecto deberá ser utilizado en un sistema alternativo, considerando reutilizar el agua de lluvia para el riego de áreas verdes, limpieza de patios, etc., para lo cual, deberá considerar las instalaciones adecuadas para el aprovechamiento de esos recursos; En caso de que El Predio cuento con estacionamiento con desnivel hacia la banqueta, se deberán instalar rejillas y topes hidráulicos para captación y desviación de agua en la rampa de ascenso y descenso al estacionamiento, debidamente conectadas al Tanque de Tormenta; Deberá minimizar el consumo de agua, para ello implementará estrategias de ahorro considerando reutilizar el agua pluvial para el riego de áreas verdes, limpieza de patios, etc., para lo cual, deberá considerar las instalaciones adecuadas para el aprovechamiento de estos recursos; y ambos Drenajes se unirán en el último registro previa descarga hacia la red municipal existente, aclarando que se autoriza una sola descarga para la totalidad del inmueble, la cual tendrá como diámetro máximo 15 cm, que será suficiente para el correcto desalojo de las aguas residuales generadas al interior de El Predio.

Descargas: Deberán estar libres de contaminantes, para ello se deberán observar las siguientes normas oficiales; NOM-001-SEMARNAT-2021, la cual establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales; NOM-002-SEMARNAT-1996, misma que señala los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal descarga a un cuerpo receptor municipal; y NOM-003-SEMARNAT-1997, dicha norma establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se les dé un nuevo uso en servicios con contacto al público.

- XII. Que presenta **Presupuesto de Cargos por Obra(s) Específica(s) y de Ampliación**, número de oficio 0283/2023, del siete de julio del dos mil veintitrés, para el predio que nos compete, en la cual le asigna una aportación de \$234,218.30 (doscientos treinta y cuatro mil doscientos dieciocho 30/100 m. n.), **misma que se realizó el 11 de julio de 2023, convenio 2862, referencia 80717301020954664254, emitida por el Ing. Alexei Téllez Castillo, Jefe de Departamento de la División Valle de México Norte, Zona Naucalpan, de la Comisión Federal de Electricidad.**
- XIII. Que presenta **Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica** oficio DMN-PLN-NA0361/2022, del 1º de julio del 2022, para nueve (9) viviendas y 3 locales comerciales, del predio que nos compete, emitido por el Ing. **Marcos René Rodríguez Rodríguez, Jefe de Oficina de Atención a Solicitudes, E. F., Zona de Distribución Naucalpan, División Valle de México Norte, de la Comisión Federal de Electricidad.**
- XIV. 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 00091341, trámite 618671, del dieciocho de abril del dos mil veinticuatro, en la que se tiene un acto de Hipoteca por Apertura de Crédito Simple, que otorga ION Financiera, Sociedad Anónima, Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple Entidad Regulada, emitida por Dulce María Zúñiga Tafolla, Registrador.
- XV. Que presenta **Carta de Anuencia** de la empresa ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENTIDAD REGULADA, para el proyecto de nueve viviendas, del predio que nos compete., emitida por la Lic. Nelly Cristina Torres García.
- XVI. Que presenta **identificación oficial con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 2169630007, con fecha de vencimiento al 2031, de Nelly Cristina Torres García, representante legal de la empresa ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENTIDAD REGULADA.

XVII. Que presenta **Poder General Limitado, que confiere la empresa ION FINANCIERA, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, ENTIDAD REGULADA**, según **instrumento** cuarenta y siete mil trescientos noventa y dos (47,392), libro setecientos cincuenta y ocho (758), folio ciento veintitrés mil novecientos cuarenta y ocho (123,948), del veinticuatro de abril del dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Fernando Pérez Arredondo notario doce, Asociado con el Notario Público ciento diecinueve, Licenciado Arturo Pérez Negrete, en la Ciudad de México; en la que se hace constar el **Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración y Limitación a favor de Nelly Cristina Torres García**.

XVIII. Que presenta **Licencia de Construcción** número DGDU/DLC/0346/2023, del 27 de octubre del 2023, para nueve viviendas y comercios, emitida por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Encargado del Despacho de la Dirección General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez; con las siguientes características:

Concepto	Cantidad
Superficie de Prórroga a Obra Nueva (Habitacional):	1,182.12 m2
Superficie de Prórroga a Obra Nueva (Comercio):	293.94 m2
Superficie de Prórroga por Ampliación (Estacionamiento Planta Baja):	293.94 m2
Superficie de Prórroga por Ampliación (Estacionamiento, sótano):	353.91 m2
Según Licencia Anterior No.:	DLC/046 B/2022, de fecha de emisión del 28 de septiembre del 2022
Superficie de Prórroga de Obra Nueva:	2,123.91 m2

XIX. Que presenta plano del proyecto de condominio.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororienté, 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 **Desarrollos Smetana, Sociedad Anónima de Capital Variable**, a través de su Representante Legal **Jacobo Miguel Backal Mitrani**, el **Condominio Mixto de Tipo Residencial Alto**, denominado **"CIRCUITO MÉDICOS 50"**, para que en el predio ubicado en la **Calle Circuito Médicos número 50, lote 26, manzana 210, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 411.741 m2**, 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 m2	Terraza Descubierta m2	Total	Nivel	No.
Área Privativa 201	83.10	13.20	96.30	Nivel 2	1
Área Privativa 202	82.40	6.92	89.32	Nivel 2	1

Área Privativa 203	84.00	4.30	88.30	Nivel 2	1
Área Privativa 301	83.10	13.20	96.30	Nivel 3	1
Área Privativa 302	82.40	6.92	89.32	Nivel 3	1
Área Privativa 303	84.00	4.30	88.30	Nivel 3	1
Área Privativa 401	83.10	13.20	96.30	Nivel 4	1
Área Privativa 402	82.40	6.92	89.32	Nivel 4	1
Área Privativa 403	84.00	4.30	88.30	Nivel 4	1
Local 01	78.60	5.30	83.90	Nivel 1	1
Local 02	81.90	4.96	86.86	Nivel 1	1
Local 03	87.95	47.59	135.54	Nivel 1	1
Subtotal	996.95	131.11	1,128.06	---	12
Cajones de Estacionamiento	144.00	0.00	144.00	Nivel Planta Baja y Sótano	12
Bodegas	33.27	0.00	33.27	Sótano y Planta Baja	8
Total de áreas privadas	1,174.22	131.11	1,305.33	---	---

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie Construida	Superficie abierta
	m2	M2
Transformadores	8.64	0.00
Acceso vehicular	8.89	0.00
Acceso peatonal	8.42	0.00
Jardinera	4.11	4.80
Vestíbulo	154.22	0.00
Servicios	17.37	0.00
Pasillo	12.35	0.00
Cuarto de residuos sólidos	4.66	0.00
Escaleras	42.56	0.00
Elevador	3.48	0.00
Estacionamiento de visitas (2)	24.00	0.00
A.R.U.C. (Roof Azotea)	0.00	0.00
Elevador de autos	24.50	231.16
Cuarto de máquinas	9.69	0.00
Bodega	12.28	0.00

Circulación vehicular	395.962	0.00
Ductos	2.02	0.00
A.V.R.U.C. Planta Baja	0.00	31.07
Subtotal	733.152	267.03
Total de áreas comunes	1,000.182	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
Superficie del lote	411.741 m2
Superficie total de áreas privativas construidas	1,174.22 m2
Superficie total de áreas privativas libres	131.11 m2
Superficie total de áreas comunes construidas	733.152
Superficie total de áreas comunes libres	267.03
Superficie total construida del condominio	1,907.372
Total de cajones privativos	12
Total de áreas viviendas	9
Locales comerciales	3

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la **autorización del Condominio Mixto de Tipo Residencial Alto** por la cantidad **\$99,425.13 (noventa y nueve mil cuatrocientos veinticinco pesos 13/100 m. n.)**, por el concepto de autorización de **9 viviendas (áreas privativas) y 3 locales comerciales**, 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 **\$13,550.057 (trece mil quinientos cincuenta pesos 057/100 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 \$677,502.87 (seiscientos setenta y siete mil quinientos dos pesos 87/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden al Acceso vehicular 8.89 m2, estacionamiento de visitas 24.00 m2, elevador de autos 24.50 y circulación vehicular 395.962; dando un total de 453.352 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 DE USO HABITACIONAL						
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	453.352 M2	1,494.43	\$677,502.87	\$13,550.057	
TOTAL					\$13,550.057	

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%	\$677,502.87	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 General de Operación y Control Urbano.

SÉPTIMO. Desarrollos Smetana, Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de su Representante Legal Jacobo Miguel Backal Mitrani, 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.

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 Mixto de Tipo Residencial Alto, denominado "CIRCUITO MEDICOS 50"**, ubicado en la **Calle Circuito Médicos número 50, lote 26, manzana 210, Fraccionamiento Ciudad Satélite, 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-37916**, de fecha **18/FEB/2025**, cuyo importe es de **\$99,425.13 (noventa y nueve mil cuatrocientos veinticinco pesos 13/100 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/061/2024 y NC 064/2025