

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL TECNOLÓGICO DE ESTUDIOS SUPERIORES DE VALLE DE BRAVO.	ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL INSTITUTO MEXIQUENSE PARA LA DISCAPACIDAD.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL DEL VALLE DE TOLUCA.	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA DE TRANSPORTE MASIVO Y TELEFÉRICO DEL ESTADO DE MÉXICO.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE ATLACOMULCO.	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL INSTITUTO DE POLÍTICAS PÚBLICAS DEL ESTADO DE MÉXICO Y SUS MUNICIPIOS.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA DE LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DEL VALLE DE TOLUCA.	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL INSTITUTO MEXIQUENSE DE LA VIVIENDA SOCIAL.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA DE LA UNIDAD DE ASUNTOS INTERNOS.	ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL CONSEJO MEXIQUENSE DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL INSTITUTO DE FOMENTO MINERO Y ESTUDIOS GEOLÓGICOS DEL ESTADO DE MÉXICO.	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL DEL VALLE DE ECATEPEC.
ESTADOS FINANCIEROS DEL INSTITUTO HACENDARIO DEL ESTADO DE MÉXICO.	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL HOSPITAL REGIONAL DE ALTA ESPECIALIDAD DE ZUMPANGO.	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA DE LA PROCURADURÍA DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE MÉXICO.	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE LA UNIVERSIDAD MEXIQUENSE DE SEGURIDAD.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA DE LA PROTECTORA DE BOSQUES DEL ESTADO DE MÉXICO.	AVISOS JUDICIALES: 1483, 1484, 1485, 1503, 1504, 1510, 1513, 1522, 491-A1, 492-A1, 548-A1, 1693, 1745, 1756, 1761, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1783, 1784, 1789, 1872, 1873, 1875, 1882, 1890, 1895, 1896, 96-B1, 1941, 1942, 1943, 1945, 1946, 1953, 1954, 1955, 1960, 1961, 1962, 1963, 1965, 1966, 102-B1 y 662-A1.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE LA JUNTA DE CAMINOS DEL ESTADO DE MÉXICO.	AVISOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES: 1893, 1956, 663-A1, 1728, 577-A1, 1764, 1766, 578-A1, 580-A1, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1957, 1958, 1959, 1964, 655-A1, 656-A1, 657-A1, 658-A1, 659-A1, 660-A1, 89-B1, 1889, 620-A1, 621-A1, 622-A1, 1994 y 661-A1.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL BANCO DE TEJIDOS DEL ESTADO DE MÉXICO.	

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LOS CIUDADANOS EMILIO MIZRAHI COHEN, DAVID MICHAN BETECH, SALOMON JASQUI ROMANO, JACK STAMBOULI LEVY, TUNI BENARROCH CHACALO, TERE BIRCH LANIADO Y NISSIM SUED KASSIN, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO, DENOMINADO "JUVENTUD 9", EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE FUENTE DE LA JUVENTUD NÚMERO 9, LOTE 2, MANZANA LV, 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/1779/2025

Toluca de Lerdo México a 12 de febrero de 2025

### Autorización de Condominio

Ciudadanos Emilio Mizrahi Cohen, David Michan Betech, Salomon Jasqui Romano, Jack Stambouli Levy, Tuni Benarroch Chacalo, Tere Birch Laniado y Nissim Sued Kassin.

Calle Fuente de la Juventud número 09, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.

Teléfono: 55-2740-0671.

Correo Electrónico: [consultoriasjhl@gmail.com](mailto:consultoriasjhl@gmail.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 07 de febrero del 2025, mediante el cual solicita el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto denominado "JUVENTUD 9", expediente DRVMZNO/RLN/011/2025; ubicado en Calle Fuente de la Juventud número 9, lote 2,

**manzana LV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 299.18 m<sup>2</sup>**, 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 el **Calle Fuente de la Juventud número 9, lote 2, manzana LV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México**; solicitando el trámite de Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto.
2. Que presenta **Aviso de privacidad integral para Autorización de trámites**, firmada por los Ciudadanos Emilio Mizrahi Cohen, David Michan Betech, Salomon Jasqui Romano, Jack Stambouli Levy, Tuni Benarroch Chacalo, Tere Birch Laniado y Nissim Sued Kassin, copropietarios.
3. Que se identifican con:
  - Credencial para Votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2536528719, con fecha de vencimiento al 2033, de **Emilio Mizrahi Cohen**, copropietario.
  - Credencial para Votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1308795812, con fecha de vencimiento al 2025, de **David Michan Betech**, copropietario.
  - Credencial para Votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2276232312, con fecha de vencimiento al 2032, de **Salomon Jasqui Romano**, copropietario.
  - Credencial para Votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2706769524, con fecha de vencimiento al 2025, de **Jack Stambouli Levy**, copropietario.
  - Credencial para Votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1888538836, con fecha de vencimiento al 2029, de **Tuni Benarroch Chacalo**, copropietaria.
  - Credencial para Votar con fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX21561285511, con fecha de vencimiento al 2031, de **Tere Birch Laniado**, copropietaria.
- Pasaporte emitido por la Secretaria de Relaciones Exteriores número G21464079, con fecha de vencimiento al 11 de julio de 2026, de **Nissim Sued Kassin**, copropietario.
4. **Instrumento** setenta y cinco mil cuatrocientos treinta y nueve (75,439), volumen dos mil trescientos setenta y tres (2,373), del cinco de agosto del dos mil veinte, con el que hace constar el **contrato de compraventa** ante la fe de Carlos Alejandro Durán Loera notaria 11 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 00006643, trámite 458764, de fecha 09/12/2020.
5. **Plano Topográfico Georreferenciado** con coordenadas UTM, con medidas y superficie integrado en el plano de condominio.
6. **Que presenta Licencia de Uso del Suelo** DGDU/LUS/4112/2023, expedida el 27 de junio del 2024, por el Licenciado Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento de Naucalpan, Estado de México; con las siguientes normas de aprovechamiento en base al Cambio de Uso del Suelo número CUS/069/2018, del 05 de diciembre del 2018:

Uso específico del suelo:	Habitacional plurifamiliar
Densidad de construcción. Número máximo de viviendas permitidas	cinco
Intensidad máxima de uso o utilización del suelo. Superficie máxima de construcción:	1,466.06 m2
Superficie máxima del desplante de la construcción	223.31 m2
Porcentaje de área libre	15.86 m2
Porcentaje de área verde.	60.00 m2
Altura máxima de la edificación:	6 niveles o 21.00 metros a partir de desplante
Estacionamiento	Deberá con 15 cajones de estacionamiento.

7. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial** número DGDU/LUS/4112/2023, expedida el 27 de junio del 2024, por el Licenciado Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento de Naucalpan, Estado de México, **en la que no señala restricción de construcción.**
8. **Que presenta oficio SF/453/2024 del 13 de agosto del 2024**, turnado por el Arq. Jesús Alberto Pérez Ramírez Subgerente de Factibilidades donde **aclara que el predio en comento quedaría exento de realizar nuevamente la solicitud para la Expedición del Dictamen Técnico de Factibilidad** Condicionada siempre y cuando no se modifique el proyecto;
9. **Oficio DCOH/SGF/5679/2021 del 8 de diciembre de 2021**, firmado por el Ing. Gregorio Ramos Ramírez Director de Construcción y Operación hidráulica de OAPAS **que contiene la Liberación del Convenio Único de Servicios de Agua Potable y Drenaje número DG/CONV-FACT/334/2018 del 21** de diciembre del 2018, firmado por el C. Francisco Javier Enríquez Rincón, Director General de OAPAS, y por el Ciudadano Nissim Cohen Hilu de parte de los copropietarios;
10. Dictamen de Factibilidad para Cambio de Uso del Suelo número DG/Fact/DTF/314/2018 del 21 de diciembre del 2018, firmado por C. Francisco Javier Enríquez Rincón, Director General 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. **Recibos de Pago por diferentes conceptos referentes al consumo de agua potable y la descarga de aguas residuales para 5 viviendas**, del predio ubicado en Calle Fuente de la Juventud número 9, lote 2, manzana LV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, emitido por el Organismo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Naucalpan de Juárez, de acuerdo a la siguiente tabla:

LISTA DE RECIBOS DE AGUA PRESENTADOS		
Fecha de emisión	Número de cuenta	Uso
16 de octubre de 2024	01010259-00	Para 5 viviendas
12 de noviembre del 2024	01010259-01	Una vivienda
12 de noviembre del 2024	01010259-02	Una vivienda
12 de noviembre del 2024	01010259-03	Una vivienda
12 de noviembre del 2024	01010259-04	Una vivienda
12 de noviembre del 2024	01010259-05	Una vivienda

12. **Que presenta presupuesto de cargos por obras específicas de aplicación número 0220/2023 del 03 de octubre del 2023**, para proporcionar el servicio de energía eléctrica del predio ubicado en Calle Fuente de la Juventud número 9, lote 2, manzana LV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, firmado por el Ing. German Chávez Galarza, Jefe de Departamento de la Comisión Federal de Electricidad, así como dos contratos y tres recibos de acuerdo a la siguiente tabla:

LISTA DE SOLICITUDES O RECIBOS DE LUZ PRESENTADOS		
Número de solicitud o de servicio	Departamento	Fecha
M2335034475	D2	25 de noviembre del 2024
M2335034498	DEP.2	25 de noviembre del 2024
300231201398	DEP D3	10 de diciembre del 2024
300231201380	DEP D4	10 de diciembre del 2024
300231201363	DT D5	10 de diciembre del 2024

13. **Certificado de Libertad de Gravámenes**, ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, **folio real electrónico 00006643, trámite 663559, del 28 de junio del 2025, en el que no reporta gravámenes y/o limitantes.**

- 14. Que presenta plano del proyecto de condominio.**
- 15. Resolución del Juicio Administrativo número 216/2023** del veintinueve de septiembre de dos mil veintitrés promovido por Emilio Mizrahi Cohen en contra del Procurador de Protección al Medio Ambiente del Estado de México, donde se condena al Procurador a cancelar las sanciones y multas dictadas en el expediente PROPAEM-2021-09/VM/0601.
- 16. Licencia Municipal de Construcción** número DLCA/1135/18 emitida el 19 de diciembre del 2018, firmada por el Arq. Jesús Ricardo Salomón Hernández Director General de Desarrollo Urbano, con juego de seis planos arquitectónicos que contienen el proyecto que se autoriza y que se relacionan en la siguiente tabla:

Planos anexos a la Licencia de Construcción		
Plano	Clave	Observación
Plantas arquitectónicas	AQ-01	Detalle de cuatro elevadores de autos y jardín
Plantas arquitectónicas	AQ-02	Detalle de áreas privativas 2do y 3er nivel
Plantas arquitectónicas	AQ-03	Detalle de áreas privativas 4to y 5to nivel
Cortes	AQ-04	Detalle de Fachada principal
Cortes y Fachadas	AQ-05	Detalle de fosa de elevador de autos
Cortes y Fachadas	AQ-06	Detalle de fosa de elevador de autos y escaleras

- 17. Licencia Municipal de Construcción para Prórroga de Obra Nueva** número DLC/619/19 del 10 de diciembre del 2020, firmado por el Arq. Jorge Alfredo Zavala Hernández, Secretario de Planeación Urbana y Obras Públicas.
- 18. Licencia de Construcción para Demolición total Extemporánea** número DGDU/DLC/664A/2021 del 11 de marzo del 2022, emitida por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano.
- 19. Constancia de Terminación de Obra de Demolición Total** número DGDU/DLC/664B/2021 del 11 de marzo del 2022, emitida por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano.
- 20. Licencia de Construcción de Prórroga a Obra Nueva** número DGDU/DLC/664C/2021 del 11 de marzo del 2022, emitida por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano.
- 21. Constancia de Terminación de Obra Nueva** número DGDU/DLC/0131/2023 del 20 de abril del 2023, emitida por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano.
- 22. Memoria USB**, que contiene los documentos que integran el expediente.

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 los Ciudadanos Emilio Mizrahi Cohen, David Michan Betech, Salomon Jasqui Romano, Jack Stambouli Levy, Tuní Benarroch Chacalo, Tere Birch Laniado y Nissim Sued Kassin, **el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto, denominado "JUVENTUD 9"**, para que en el predio localizado en la Calle Fuente de la Juventud número 9, lote 2, manzana LV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 299.18 m<sup>2</sup>, lleve a cabo el desarrollo de cinco (5) 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				
ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	BALCONES DESCUBIERTOS M2	NIVEL	NO. VIVIENDAS
01	204.38	23.52	NIVEL 1	1
02	204.38	23.52	NIVEL 2	1
03	204.38	23.52	NIVEL 3	1
04	204.38	23.52	NIVEL 4	1

05	204.38	23.52	NIVEL 5	1
SUBTOTAL	1,021.90	117.60	-----	5
ESTACIONAMIENTO CUBIERTO (13 CAJONES)			168.59	M2
<b>TOTAL</b>			<b>1,308.09</b>	<b>M2</b>

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO		SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2
A	A. V. R. U. C.	0.00	60.00
B	ESCALERAS	95.41	0.00
C	PASILLOS	74.98	0.00
D	ELEVADOR	2.62	0.00
E	ACCESO PEATONAL	11.26	0.00
F	ESTACIONAMIENTO DE VISITA (1)	10.08	0.00
G	A. R. U. C.	0.00	204.38
H	ACCESO VEHICULAR	0.00	9.35
I	CIRCULACIÓN VEHICULAR	81.22	0.00
<b>SUBTOTAL</b>		<b>275.57</b>	<b>273.73</b>
<b>TOTAL DE ÁREAS COMUNES</b>		<b>549.30</b>	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE DEL LOTE	299.18 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CUBIERTAS	1,190.49 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS LIBRES	117.60 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	275.57 m2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES LIBRES	273.73 m2
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DEL CONDOMINIO	1,466.06 m2
TOTAL, DE CAJONES PRIVATIVOS	13
TOTAL, DE CAJONES DE VISITA	1
TOTAL, DE ÁREAS PRIVATIVAS	5

**SEGUNDO.** De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron **por la Autorización del Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto**, por la cantidad de **\$46,647.622 (cuarenta y seis mil seiscientos cuarenta y siete pesos 622/100 m.n.)**, por el concepto de autorización **de cinco 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 \$3,008.28 (tres mil ocho pesos 28/100 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 \$150,414.38 (ciento cincuenta mil cuatrocientos catorce pesos 38/100 m.n.), debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a estacionamiento de visitas 10.08 m2 más acceso vehicular de 9.35 m2 más circulación vehicular de 81.22 dando un total de 100.65 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. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	100.65	1,494.43	\$150,414.38	\$3,008.28
<b>TOTAL</b>					<b>\$3,008.28</b>

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, **los Ciudadanos Emilio Mizrahi Cohen, David Michan Betech, Salomon Jasqui Romano, Jack Stambouli Levy, Tuni Benarroch Chacalo, Tere Birch Laniado y Nissim Sued Kassin, deberán obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio** o promesa de estos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- 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 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 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 los **Ciudadanos Emilio Mizrahi Cohen, David Michan Betech, Salomon Jasqui Romano, Jack Stambouli Levy, Tuni Benarroch Chacalo, Tere Birch Laniado y Nissim Sued Kassin, 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. Los ciudadanos Emilio Mizrahi Cohen, David Michan Betech, Salomon Jasqui Romano, Jack Stambouli Levy, Tuni Benarroch Chacalo, Tere Birch Laniado y Nissim Sued Kassin, 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 Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto, denominado "JUVENTUD 9", del predio localizado en la Calle Fuente de la Juventud número 9, lote 2, manzana LV, 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 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 **CL-37972**, de fecha **20/FEBRERO/2025**, cuyo importe es de **\$ 46,647.622 (cuarenta y seis mil seiscientos cuarenta y siete pesos 622/100 m.n.)**, por la **Tesorería Municipal de Naucalpan de Juárez**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

**DÉCIMO 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/011/2025 y NC 080/2025.