

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LOS CIUDADANOS MIRIAM SLOMIANSKI KOVALSKY Y ELÍAS MICHAN ZONANA, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO, DENOMINADO “JUANA DE ARCO 25”, UBICADO EN LA CALLE FUENTE DE JUANA DE ARCO NÚMERO 25, LOTE 15, MANZANA 10, FRACCIONAMIENTO LOMAS DE TECAMACHALCO, SECCIÓN FUENTES, EN EL MUNICIPIO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México, un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir!, una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle México Zona Nororiental.

23000203A/3486/2025
Toluca de Lerdo, México a;
24 de marzo de 2025

Autorización de Condominio

Ciudadanos
Miriam Slomianski Kovalsky y
Elías Michan Zonana
Calle Fuente Juana de Arco número 25,
Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco,
Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México
Correo electrónico: dml.terra.consultores@gmail.com
Teléfono: 55-6138-4811
P r e s e n t e

En atención a su solicitud del veintiuno de marzo del dos mil veinticinco, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/018/2025**, para obtener la autorización de un **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto**, denominado “**JUANA DE ARCO 25**”, para **tres (3) áreas privativas**, en el predio localizado en la **Calle Fuente de Juana de Arco Número 25, Lote 15, Manzana 10, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México**, con una superficie de **446.25 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.

CONSIDERANDO

Que presentó los siguientes documentos que se describen:

1. **Formato de solicitud**, debidamente requisitado por los propietarios **Miriam Slomianski Kovalsky y Elías Michan Zonana**.
2. **Aviso de Privacidad Integral para Autorización de Trámites**, debidamente firmada por los propietarios **Miriam Slomianski Kovalsky y Elías Michan Zonana**.
3. **Identificación oficial con fotografía** de los propietarios:
 - **Miriam Slomianski Kovalsky**, credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número **IDMEX1367791824**, con fecha de vencimiento al **2025**.
 - **Elías Michan Zonana**, credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número **IDMEX2698180330**, con fecha de vencimiento al **2034**.

4. Que presenta **Escritura de Información Testimonial, Reconocimiento de los Derechos Hereditarios, Aceptación de Herencia, Aceptación y Protesta del Cargo de Albacea, Protocolización del Inventario Parcial y Avalúo, Presentación y Rendición de Cuentas, Adjudicación de Bienes por Herencia y contrato de compraventa** número treinta y tres mil setenta y ocho (33,078), volumen setecientos ochenta y ocho (788), del dieciséis de noviembre del dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Andrés Hoffmann Palomar, Notario Público ciento veintidós, en el Estado de México; debidamente inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, mediante folio real electrónico 00165073, trámite 552980, del 12 de abril del 2023.
5. Que presenta **Escritura de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria** número treinta y tres mil setenta y nueve (33,079), volumen setecientos ochenta y ocho (788), del dieciséis de noviembre del dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Andrés Hoffmann Palomar, Titular de la Notaría ciento veintidós, en el Estado de México; debidamente inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, mediante folio real electrónico 00165073, trámite 552993, del 13 de abril del 2023; como acreedor Banco Santander México, Sociedad Anónima, Institución y Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México y como acreditado y/o garante hipotecario Elías Michan Zonana con la comparecencia de la señora Miriam Slomianski Kovalsky como obligada solidaria.
6. Que presenta **Licencia de Uso del Suelo** número DGDU/LUS/4156/2023, del 11 de marzo del 2024, expedido por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, México, con la siguiente normatividad:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez
Uso específico del suelo:	Habitacional plurifamiliar
Densidad de Construcción (número máximo de viviendas permitidas).	Tres viviendas
Intensidad máxima de uso o utilización del suelo (Superficie máxima de construcción):	1,050.00 m2
Superficie máxima de desplante de la construcción:	288.16 m2
Porcentaje de área libre:	86.86 m2
Porcentaje de área verde:	71.23 m2
Altura máxima de la edificación:	4 niveles o 14.00 metros contados a partir de nivel de banqueteta.
Norma de estacionamiento dentro del predio:	Deberá contar con 6 cajones de estacionamiento.

7. **Constancia de Alineamiento y número oficial** DGDU/LUS/4156/2023, del 11 de marzo del 2024, expedido por el Lic. Cesáreo Hernández Santos Director General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, México; en la que **no señala restricción de construcción.**
8. Que presenta **Dictamen Técnico de Factibilidad Condicionada, emitida por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, para tres viviendas**, número DG/SF/DTFC/236/2024, del 17 de julio de 2024, expedida por la Mtra. Heidi Gertud Storberg Montes, Directora General, del predio que nos compete, con las siguientes condicionantes:

- **Servicio de Agua Potable:** Actualmente el Predio se encuentra en proceso de construcción, mismo que cuenta con suministro de agua potable, mediante una toma de agua de 13mm (1/2") de diámetro cuyo número de cuenta es 01010230-00.

Se autoriza una toma de agua potable de 13mm (1/2") de diámetro, siendo esta suficiente para abastecer la demanda requerida, la cual ya se encuentra instalada y conectada a la red.

El Particular deberá realizar la construcción de una cisterna de almacenamiento de agua potable de 6.40 m3 de capacidad, que será suficiente para cubrir cualquier contratiempo en el servicio, misma que de ser necesario, deberá ser equipada con sistema de bombeo. El Particular o los usuarios o poseedores del inmueble deberán dar mantenimiento correspondiente de manera periódica.

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. La verificación de la correcta instalación y funcionamiento de lo anteriormente descrito será competencia del Director Responsable de Obra dependiente de El Particular.

En caso de requerir individualmente El Particular, deberá realizar las adecuaciones necesarias, para que los medidores de cada una de estas se encuentren concentrados en un rack que permita tomar de manera libre la lectura del consumo de Agua Potable.

El Particular deberá cubrir el costo del aparato medidor, en caso de que El Organismo determine la colocación de uno nuevo para registrar el consumo de la toma general de acuerdo al diámetro de la toma autorizada, para lo cual deberá acudir a la Subgerencia de Altas, Padrón y Censo de El Organismo, para llevar a cabo el trámite correspondiente.

El Particular deberá instalar un medidor de radiofrecuencia de chorro múltiple o chorro único con clase metrológica clase "C" o clase "B" con precisión de + -2 con unidad de medición de m3 que cuenta con presión nominal de 10 bar y pérdida de presión de 1 bar con temperatura máxima admisible de 40°C. con tipo de transmisión magnética, con capacidad de lectura de 5 discos del tipo de toma de lectura: directa, tal como lo indica la NOM-012-SCFI-1994, ISO-4064.

- **Servicio de drenaje sanitario y pluvial:** Las descargas de aguas negras y pluviales deberán ser construidas de manera separada dentro de El Predio.

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-1997, cuya capacidad será de 2.56 m3, siendo suficiente para el efectivo tratamiento de la totalidad de las aguas sanitarias generadas al interior del inmueble.

En el supuesto que El Particular se vea imposibilitado para la construcción de la planta de tratamiento, 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 respectivo.

La planta de tratamiento deberá ser adquirida e instalada por El Particular con inspección del personal de El OAPAS, debiendo presentar antes de su contratación, las especificaciones técnicas de esta para su aprobación, El OAPAS no aceptará fosas sépticas, el mantenimiento y la operación de la planta de tratamiento correrán por cuenta de El Particular, hasta que sea entregado a los propietarios u ocupantes de los inmuebles.

El Particular construirá un tanque de tormenta cerrado, ubicado en el nivel más bajo de El Predio, cuya capacidad será de 14.38 m3/día. La capacidad señalada se determinó tomando en consideración la superficie total de El Predio y de acuerdo al tipo de piso propuesto para las diferentes áreas. Solamente en el caso de tener excedencias de agua pluvial en dicho tanque de tormenta, se permitirá que estas excedencias se envíen por bombeo a la red municipal, no se acepta un sistema de vertedero.

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.

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 estos recursos.

En caso de que El Predio cuente con estacionamiento con desnivel hacia la banquetta, se deberá 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 riego de áreas verdes, limpieza de patios, etc., para lo cual deberá considerar las instalaciones adecuadas para el aprovechamiento de estos recursos.

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 15cm (6") de diámetro, 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 de contaminantes permisibles de contaminante 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.

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.

9. Que presenta comprobante de pago emitido por el Organismo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Naucalpan, del 15 de julio de 2024, cuenta 01010230-00, medidor 7158811, para una vivienda.
10. Que presenta oficio 0987/2024, solicitud 00000994/2024, del 11 de julio de 2024, del Presupuesto de cargos por obra(s) específica(s) y de ampliación, en la que le determinan un pago de \$25,640.64 (veinticinco mil seiscientos cuarenta pesos 64/100 m. n.), misma que fue cubierta mediante Convenio 5642, Referencia 81273401059944701271, del 13 de noviembre del 2024; emitido por el Ingeniero German Chávez Galarza, Jefe del Departamento de la División Valle de México Centro, Zona Polanco, de la Comisión Federal de Electricidad.
11. Que presenta **Certificado de libertad de gravámenes**, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico 00165073, trámite 663476, del 25 de enero del 2028; en la que hay un acto: Hipoteca por apertura de crédito simple, cuenta corriente, refaccionario, habilitación o avío, en la que está como acreedor Banco Santander México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México y como acreditado y/o garante hipotecario Elías Michan Zonana, con la comparecencia de la señora Miriam Slomiansky Kovalsky como obligada solidaria.
12. Que presenta documento del Banco Santander Folio: 2548554/1454, del 10 de septiembre del 2024, números *2548554* y *1101100924*, en la que indica que el banco le indicará el día y hora en la que deberá presentar a revisión de los folios con la cancelación, de la escritura de cancelación de hipoteca y/o gravamen, emitido por Guadalupe Ivette Mora Hernández y el Ing. Gerardo Arturo López Cano, Operación de Crédito del Banco Santander.
13. Que presenta **Cancelación de Gravámenes, Anotaciones Marginales, Limitaciones o Usufructo**, expedido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, folio real electrónico 00165073, trámite 659728, del 17 de febrero del 2025, en la que consta la **Cancelación de Hipoteca**, que otorga como parte acreedora: Banco Santander México Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, a favor de Elías Michan Zonana, con la comparecencia de la señora Miriam Slomianski Kovalsky, sobre el inmueble materia de operación.
14. Que presenta **Ortofoto a color**, tamaño carta, donde se identifica el lote que nos compete.
15. Que presenta plano Georeferenciado, integrado en la solapa del plano 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, 114, 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.

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a los ciudadanos Miriam Slomianski Kovalsky y Elías Michan Zonana, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial Alto, denominado "JUANA DE ARCO 25", para que en el predio con superficie de **446.25 m²** (cuatrocientos cuarenta y seis punto veinticinco metros cuadrados), ubicado en la **Calle Fuente de Juana de Arco número 25, lote 15, manzana 10, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México**; lleve a cabo el desarrollo del **Condominio con 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 m ²	Superficie Abierta m ²	Nivel	Viviendas
Área privativa 1	257.59	3.13	Planta de acceso	1
Área privativa 2	297.84	46.71	Nivel 1 y Roof Garden	1
Área privativa 3	402.48	31.61	Nivel 2 y Roof Garden	1
Subtotal	957.91	81.45	----	3
Cajones de estacionamiento libres	0.00	90.44	Planta de acceso	----
Total de áreas privativas	957.91	171.89	----	3

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m ²	Superficie abierta m ²
Escaleras	20.68	0.00
Elevador	3.90	0.00
Caseta de vigilancia	3.24	0.00
Pasillos	41.94	0.00
Estacionamiento de visita (1)	0.00	12.50
A.V.R.U.C.	0.00	71.23
Subtotal	69.76	83.73
Total de áreas comunes	153.49	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
Superficie del lote	446.25 m ²
Superficie total de áreas privativas construidas	957.91 m ²
Superficie total de áreas privativas abiertas	171.89 m ²
Superficie total de áreas comunes construidas	69.76 m ²
Superficie total de áreas comunes abiertas	83.73 m ²
Superficie total de construcción	1,027.67 m ²
Total de viviendas	3

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la **autorización del Condominio** por la cantidad de **\$27,988.57 (veintisiete mil novecientos ochenta y ocho pesos 57/100 m. n.)**, por el concepto de autorización de **tres (3) viviendas (áreas privativas)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta Dependencia **original y copia simple para cotejo**, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la **entrega de la presente autorización**.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá realizar la publicación de la presente 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) deberá protocolizar la autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con 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”**, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quién deberá asentar en la escritura correspondiente los datos de la presente autorización del condominio.

- IV. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **se deberá delimitar físicamente el terreno** objeto del condominio **mediante bardas o con la propia edificación**, con muros no menores a dos punto veinte metros de altura.
- V. Con fundamento en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la enajenación de las unidades privativas, la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la Secretaría y se deberá presentar dentro de los **nueve meses** siguientes a la **publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”**.

TERCERO. De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los condominios que impliquen el desarrollo de menos de **30 viviendas no estarán afectos a la obligación de ejecutar obras ni de donar áreas para equipamiento urbano.**

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, referente a las Obras de Urbanización al interior del condominio y toda vez que se evaluaron las condiciones técnicas del proyecto presentado, se determinó que **no se cuenta con elementos cuantificables que sean objeto de lo estipulado en el presente artículo.**

Sin embargo, **no se exime** al desarrollador, de la **realización de las Obras de Infraestructura al Interior del Condominio**, para su correcto funcionamiento, de conformidad a lo autorizado en sus respectivas factibilidades, licencias de construcción y demás autorizaciones que correspondan, así como de las garantías o vicios ocultos que pudiesen generarse en el condominio, dentro del tiempo estipulado en la ley.

QUINTO. 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 a los **ciudadanos Miriam Slomianski Kovalsky y Elías Michan Zonana**, que **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.**

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca **condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva** y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 71 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección General.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los **ciudadanos Miriam Slomianski Kovalsky y Elías Michan Zonana, no podrán llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones**; y 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 otras disposiciones jurídicas.

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, para tres (3) viviendas (áreas privativas), en el predio localizado en la Calle Fuente de Juana de Arco número 25, lote 15, manzana 10, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, 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 **F-51566**, de fecha **31-03-2025**, cuyo importe es de **\$27,988.57 (veintisiete mil novecientos ochenta y ocho pesos 57/100 m. n.)**, por 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.

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/018/2025 y NC 205/2025
BHPM/PDR/AVC/yps