



DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA



"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México "

Dirección General De Operación y Control Urbano

Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente

23000203A/5183/2025

Toluca de Lerdo, Estado de México, a;
28 de abril del 2025

Autorización de Condominio

Ciudadana María del Carmen Arreola Caballero
Retorno Boulevard Lomas de la Hacienda número 2,
Fraccionamiento Lomas de la Hacienda,
Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
Correo electrónico: arq.juvenalcl@yahoo.com
Teléfono: 55-3266-7617

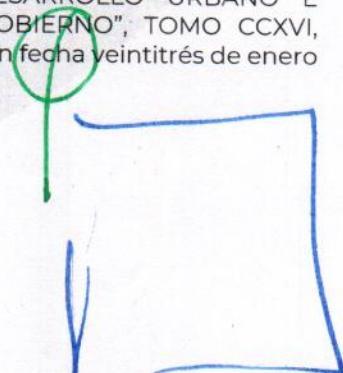
Presente

En atención a su escrito de fecha veintiuno de abril del dos mil veinticinco, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/026/2025**, para obtener la autorización de un **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial**, denominado **"RESIDENCIAL NAUI,"** para quince (15) **áreas privativas**, en el predio localizado en la **Calle Principal número 5, Pueblo de San Juan Totoltepec, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México**, con una superficie de terreno de 800.00 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.

RESULTADO

Que presentó:



"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México "

Dirección General De Operación y Control Urbano
Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente

- I. El **Formato de Solicitud firmada** por el representante legal Juvenal Castillo López.
- II. Que presenta **Aviso de Privacidad Integral para Autorización de Trámites**, firmado por el representante Legal Juvenal Castillo López.
- III. Identificación oficial con fotografía de:
 - Que presenta **Credencial para Votar con Fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2586436028, con vigencia al 2034, de la Propietaria **María del Carmen Arreola Caballero**
 - Que presenta **Credencial para Votar con Fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1724186702, con vigencia al 2028, del representante Legal **Juvenal Castillo López**
- IV. Que presenta **Instrumento** número ciento cincuenta y cuatro mil trescientos dieciocho (154,318), libro cinco mil seiscientos veinte (5,620), del quince de febrero del dos mil veintiuno, ante la fe de Ariel Ortiz Macías, Titular de la Notaría ciento tres, en la Ciudad de México; del **Poder Especial** que otorga la señora María del Carmen Arreola Caballero, en lo sucesivo "La Poderdante", a favor del señor Juvenal Castillo López, en lo sucesivo el Apoderado.
- V. Que presenta **Instrumento de Contrato de Compraventa** número sesenta y un mil cuatrocientos cincuenta y nueve (61,459), libro mil seiscientos veintinueve (1,629), del cinco de abril del dos mil diecinueve, ante la fe de Arturo Talavera Autrique, Titular de la Notaría ciento veintidós, en la ciudad de México; debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico 00105527, trámite 405364, del 02 de agosto del 2019.
- VI. Que presenta la **Licencia de uso del suelo** número DDU/LUS/0040/2025, de fecha 21 de febrero del 2025, emitido por el Urb. Nina Carolina Izabal Martínez, Directora de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México; con la siguiente normatividad:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez
Clave del uso general del suelo:	1.01
Categoría:	Corredor urbano de baja intensidad
Clave:	CRU-125-A
Uso general del suelo:	Habitacional
Uso específico del suelo:	Habitacional plurifamiliar
Densidad de construcción (número máximo de viviendas permitidas):	Quince viviendas
Intensidad máxima de uso o utilización del suelo (Superficie máxima de construcción):	2,836.96 m ²



GOBIERNO DEL
ESTADO DE
MÉXICO



DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México"

Dirección General De Operación y Control Urbano

Dirección Regional Valle de México Zona Noriente

Superficie máxima de desplante de la construcción:	67% equivalente a 534.06 m ²
Porcentaje de área libre:	33% equivalente a 265.94 m ²
Altura máxima de la edificación:	Seis niveles ó 16.50 metros contados a partir del nivel de desplante
Normas de subdivisión:	Superficie mínima: 150.00 m ² Frente mínimo: Siete metros
Norma de estacionamiento dentro del predio:	Deberá contar con 30 cajones de estacionamiento

VII. Que presenta **Constancia de Alineamiento y Número oficial** número DDU/LUS/0040/2025, de fecha 21 de febrero del 2025, emitido por el Urb. Nina Carolina Izabal Martínez, Directora de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México; **en la que no señala restricción de construcción.**

VIII. Que presenta **Factibilidad Condicionada, emitida por el Licenciado Israel Naranjo Ortiz, Encargado del Despacho de la Subgerencia de Factibilidades del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan**, número SF/DTFC/038/2024, del 13 de diciembre de 2024, para quince (15) departamentos; con las siguientes observaciones:

SERVICIO DE AGUA POTABLE: De acuerdo a la inspección realizada por personal de la Subgerencia, El Predio se encontraba en proceso de construcción, mismo que cuenta con una toma de agua potable de 13 mm (1/2") de diámetro con número de cuenta 01007119-00, sin embargo, para el proyecto que se pretende SE AUTORIZA una toma de 25 (1") de diámetro, siendo esta suficiente para abastecer la demanda requerida, por lo que El Particular deberá pagar los derechos correspondientes de acuerdo al Código Financiero del Estado de México y Municipio; deberá pagar la cancelación de la toma de 13 mm (1/2") de diámetro, asimismo pagar los derechos correspondientes para la contratación de la toma de 25 (1") de diámetro.

El Particular deberá realizar la construcción de una cisterna de almacenamiento de agua potable siendo de 26.48 m³ de capacidad como mínimo, 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 el 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 de agua, retretes que tengan una recarga 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





"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México"

Dirección General De Operación y Control Urbano

Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente

permite tomar de manera libre la lectura de consumo de agua potable, sin la intervención del portero o vigilante.

El Particular deberá realizar los trámites y pagos necesarios para la apertura de cuenta e instalación de medidores de cada una de las individualizaciones solicitadas, ante la Subgerencia de Altas, Patrón y Censo de El **Organismo**.

SERVICIO DE DRENAJE SANITARIO Y PLUVIAL: De acuerdo con la inspección realizada por el personal de la Subgerencia de Factibilidades, El Predio se encontraba en proceso de construcción, mismo que se encuentra con una descarga de 15 cm (6"), para el proyecto que se pretende, Se Autoriza una descarga de 15 cm (6") de diámetro, siendo esta suficiente para abastecer la demanda requerida.

Las descargas de aguas negras y pluviales deberán ser construidas de manera separada, dentro del predio.

El Particular deberá cumplir con los límites máximos permisibles que establece la norma NOM-002-SEMARNAT-1996, por lo que deberá entregar el plan de manejo de lodos al El OAPAS y contratar los servicios de limpieza, retiro y disposición de lodos, con una empresa autorizada por la SEMARNAT.

El Particular deberá 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 10.59 m³/día, siendo suficiente para el efectivo tratamiento de la totalidad de las aguas sanitarias generadas al interior del inmueble.

La Planta de Tratamiento o el Biodigestor deberá ser adquirida e instalada por El Particular, cuya instalación deberá ser autorizada y supervisada, por personal de la Subgerencia de Efluentes y Calidad del Agua, dependientes de este Organismo, debiendo presentar antes de su contratación, las especificaciones técnicas de esta para su aprobación, El OAPAS no aceptará fosas sépticas, el mantenimiento y 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 Tormentas Cerrado, ubicado en el nivel más bajo del predio, cuya capacidad será de 23.68 m³/día como mínimo, la capacidad señalada se determinó tomando en consideración la superficie del predio y de acuerdo al tipo de piso propuesta para las diferentes áreas.

Todo el volumen de 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 banqueta, se deberá instalar rejillas y topes hidráulicos para captación y desviación de agua en la rampa de ascenso y de descenso al estacionamiento, debidamente conectadas al tanque de tormenta.





"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México"

Dirección General De Operación y Control Urbano
Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente

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.

DESCARGAS: El agua tratada y el agua pluvial 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.

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.

- IX.** Que presenta **Liquidación de Pago**, pagado el 10 de octubre del 2024 por un monto de \$112,947.00 (ciento doce mil novecientos cuarenta y siete pesos 00/100 m. n.), según comprobante de pago de BANORTE, con número de referencia 850932303079, que comprende los conceptos de Derechos de Conexión de la Toma para suministro de agua en bloque; Derechos por el Control para el Establecimiento del Sistema de Agua Potable; Derechos por el Control para el Establecimiento del Sistema de Alcantarillado; Aportación de Mejoras por Servicios Ambientales y Apertura de Cuenta.
- X.** Que presenta **Oficio de Presupuesto de Obra**, número 0177/2024, del 27 de agosto del 2024, emitido por el Ing. Alexei Tellez Castillo, Jefe del Departamento EF, de la Comisión Federal de Electricidad, a nombre de María del Carmen Arreola Caballero, para el predio localizado en Calle Principal número 5, Colonia San Juan Totoltepec, entre Andador El Tejocote y Barranca Chica, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, por un importe de \$89,225.85 (ochenta y nueve mil doscientos veinticinco pesos 85/100 m. n., convenio 2862, referencia 80717401014658859265.
- XI.** 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 00105527, trámite 668075, de fecha 05 de marzo del 2025, en la que reporta un aviso definitivo en el que se protocoliza la ratificación del Contrato de Crédito y Garantía Hipotecaria, deudora "Caviarq", S. A. de C. V. y acreedor "Briq Fund", S. A. Promotora de Inversión de Capital Variable.
- XII.** Que presenta **Anuencia Régimen de Propiedad en Condominio Residencial NAUI**. Emitida por Rafael Pulido Pardinas, Apoderado Legal de "Briq Fund", S.A.P.I de C.V.





"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México"

Dirección General De Operación y Control Urbano
Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente

- XIII. Que presenta **Contrato de Crédito con Garantía Hipotecaria "Briq Fund", S. A. Promotora de Inversión de Capital Variable.**
- XIV. Que presenta **Acta de la Sesión del Consejo de Administración de "Briq Fund", S. A. Promotora de Inversión de Capital Variable**, número cincuenta y siete mil ochocientos noventa y siete (57,897), libro mil trescientos ochenta y ocho (1,388), del quince de abril de dos mil veinticuatro, ante la fe de Eduardo Paredes Sánchez, Titular de la Notaría número ciento ochenta de la Ciudad de México, con otorgamiento de Poderes **a favor de Rafael Pulido Pardinas**, debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, con folio mercantil electrónico 534364, del 27 de junio del 2024, Formas Precodificadas: M1-Acta de Sesión de Consejo de Administración, Nombre Acto: Otorgamiento de Poderes y Facultades.
- XV. Que presentó el **Plano Topográfico Georreferenciado con coordenadas UTM** del predio que nos ocupa, el cual está **integrado en el plano único de condominio** objeto del trámite.
- XVI. Que presenta **ortofoto a color tamaño carta, identificando la poligonal del predio**
- XVII. Que presenta **Plano proyecto del Condominio.**
- XVIII. Que presenta **Licencia Municipal de Construcción Prórroga a Obra Nueva número** DGDU/DLC/0591/2022, del 27 de diciembre del 2022, para 15 viviendas, con una construcción de 2,836.96 m², expedido por M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
- XIX. Que presenta **Licencia Municipal de Construcción para Obra Nueva** número DLC/671/2021, del 28 de diciembre de 2021, para 15 departamentos, con una construcción de 2,836.96 m², emitido por Arq. Adrián Alfonso Palafox García, Director General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
- XX. Que presenta **Constancia de Terminación de Obra** número DGDU/DLC/0379/2024, del 19 de septiembre del 2024, para 15 viviendas, con una construcción de 2,836.96 m², emitido por el Lic. Cesárea Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c, 9, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 20 de diciembre de 2023; así como ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES EN FAVOR DE LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, publicado en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; y la FE DE ERRATAS AL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO", TOMO CCXVI, NÚMERO 116, SECCIÓN





"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México"

Dirección General De Operación y Control Urbano

Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente

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 María del Carmen Arreola Caballero, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, denominado "RESIDENCIAL NAUI", para que en el predio ubicado en la Calle Principal número 5, Pueblo San Juan Totoltepec, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 800.00 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 m ²	Balcones m ²	Nivel	Viv.
Área Privativa 1 (Torre 01 Depto. 101)	118.30	6.22	1er. Nivel	1
Área Privativa 2 (Torre 02 Depto. 102)	103.85	6.22	1er. Nivel	1
Área Privativa 3 (Torre 03 Depto. 103)	103.85	5.47	1er. Nivel	1
Área Privativa 4 (Torre 04 Depto. 104)	122.95	7.16	1er. Nivel	1
Área Privativa 5 (Torre 01 Depto. 201)	113.75	6.22	2do. Nivel	1
Área Privativa 6 (Torre 02 Depto. 202)	103.85	6.22	2do. Nivel	1
Área Privativa 7 (Torre 03 Depto. 203)	103.85	5.47	2do. Nivel	1
Área Privativa 8 (Torre 04 Depto. 204)	122.95	9.79	2do. Nivel	1
Área Privativa 9 (Torre 01 Depto. 301)	113.75	6.22	3er Nivel	1
Área Privativa 10 (Torre 02 Depto. 302)	103.85	6.22	3er Nivel	1
Área Privativa 11 (Torre 03 Depto. 303)	103.85	5.47	3er Nivel	1
Área Privativa 15 (Torre 04 Depto. 404) Planta baja	122.95	9.79	3er Nivel	1
Área Privativa 12 (Torre 01 Depto. 401)	113.75	6.22	4to Nivel	1
Área Privativa 13 (Torre 02 Depto. 402)	103.85	6.22	4to Nivel	1
Área Privativa 14 (Torre 03 Depto. 403)	103.85	5.47	4to Nivel	1



"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México"

Dirección General De Operación y Control Urbano

Dirección Regional Valle de México Zona Noriente

Área Privativa 15 (Torre 04 Depto. 404) Planta alta	122.95	9.79	4to Nivel	0
Subtotal	1,782.15	108.17	---	15
Cuarto de lavado Torre 1	9.45	0.00	5to. Nivel	---
Cuarto de lavado Torre 2	10.50	0.00	5to. Nivel	---
Cuarto de lavado Torre 3	10.50	0.00	5to. Nivel	---
Cuarto de lavado Torre 4	24.61	0.00	5to. Nivel	---
Subtotal de cuartos de lavado	55.06	0.00	---	---
Cajones de estacionamiento con elevauto	229.47	0.00	Planta Baja	30
Subtotal	2,066.68	108.17	---	---
Total de áreas privativas	2,174.85		---	15

CUADRO DE ÁREAS COMUNES

Concepto	Superficie Construida m ²	Superficie abierta m ²
Área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.)	0.00	117.87
Área recreativa de uso común (A.R.U.C.)	0.00	62.13
Roof garden	0.00	307.72
Bodegas de la 1 a la 6	33.28	0.00
Bodega 7	35.86	0.00
Cuarto de basura	2.19	0.00
Transformador medidores	3.10	0.00
Sanitarios	6.05	0.00
Elevador	4.56	0.00
Escaleras	65.20	0.00
Casetas de vigilancia	5.67	0.00
Circulación peatonal pasillos	220.36	0.00
Circulación vehicular	205.71	0.00
Cajón de visitas (3)	45.17	0.00
Subtotales	627.15	487.72
Total		1,114.87

CUADRO DE ÁREAS GENERALES

CONCEPTO	CANTIDAD
Superficie del lote	800.00 m ²
Superficie total de áreas privativas y cajones privativos construidos	2,066.68 m ²
Superficie total de áreas privativas cubiertos (Balcones)	108.17 m ²
Superficie total de áreas comunes construidas	627.15 m ²
Superficie total de áreas comunes abiertas del condominio	487.72 m ²



"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México "

Dirección General De Operación y Control Urbano

Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente

Superficie total construida del condominio	2,802.00 m²
Número de viviendas totales	15
Número total de cajones privativos	30

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la **autorización del Condominio** por la cantidad **\$84,855.00 (ochenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y cinco pesos 00/100 m. n.)**, por el concepto de autorización de **15 viviendas (áreas privativas)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta dependencia original y copia simple para cotejo, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI. Inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, el Titular **deberá realizar la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.**
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberá: **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 suelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al suelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- Red de distribución de energía eléctrica;
- Red de alumbrado y sistemas de ahorro;



"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México"

Dirección General De Operación y Control Urbano

Dirección Regional Valle de México Zona Noriente

- 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, pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de \$7,498.452 (siete mil cuatrocientos noventa y ocho pesos 452/100 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 \$374,922.621 (trescientos setenta y cuatro mil novecientos veintidós pesos 621/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 205.71 m² y 45.17 m² de estacionamiento de visitas, dando un total de 250.88 m²; teniendo un costo por m² de urbanización de \$1,494.43 (un mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos 43/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	250.88 M2	1,494.43	\$374,922.621	\$7,498.452
TOTAL					\$7,498.452

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%	\$374,922.621	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;





"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México"

Dirección General De Operación y Control Urbano
Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente

- 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



"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México "

Dirección General De Operación y Control Urbano

Dirección Regional Valle de México Zona Noriente

infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización;

- XV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso O) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dar información mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento, y;
- XVI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras al momento de su entrega recepción;
- XVII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, acreditar el pago de los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización

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

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

QUINTO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo de autorización el titular de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

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

SÉPTIMO. María del Carmen Arreola Caballero, 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.





GOBIERNO DEL
ESTADO DE
MÉXICO



ESTADO DE
MÉXICO
El poder de servir

DESARROLLO URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México "

Dirección General De Operación y Control Urbano

Dirección Regional Valle de México Zona Noriente

OCTAVO. El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular o a su representada a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México y el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento, exijan una autorización específica.

NOVENO. Previo al aprovechamiento de los lotes o áreas privativas, se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación.

DÉCIMO. El presente acuerdo de autorización del **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, denominado "RESIDENCIAL NAUI**, ubicado en la **Calle Principal número 5, Pueblo de San Juan Totoltepec, 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 1-40418, de fecha 16-MAYO-2025, cuyo importe es de **\$84,855.00 (ochenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y cinco pesos 00/100 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.

~~AUTORIZACIÓN~~ DESARROLLO URBANO
ESTADO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

**DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN
Y CONTROL URBANO**

Arq. Blanca Heredia Piña Moreno
Directora General de Operación y Control Urbano

C.c.p. Arq. Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle de México Zona Noriente
Arq. Alexandra Vite Cano. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/026/2025 y NC 270/2025
BHPM/PDR/AVC/yps

