

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A 18 DE ARISTÓTELES, S. A DE C. V., EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL, DENOMINADO "ARISTÓTELES 18", UBICADO EN LA CALLE ARISTÓTELES NÚMERO 18, LOTE 3-A, FRACCIONAMIENTO CIUDAD BRISA, EN EL MUNICIPIO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO.

Al margen Escudo del Estado de México y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

23000203A/1108/2024
Toluca de Lerdo, Estado de México, a;
18 de junio del 2024

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL

18 ARISTÓTELES, S. A de C. V. a través de su apoderada legal Ciudadana Georgina García Gil.
Calle Aristóteles número 9, Fraccionamiento Ciudad Brisa,
Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
Correo Electrónico: georginagb@yahoo.com.mx
Teléfono: 55-1242-3591
P r e s e n t e

En atención a su solicitud de **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, denominado "ARISTÓTELES 18", para veinticuatro (24) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle Aristóteles número 18, lote 3-A, Fraccionamiento Ciudad Brisa, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 1,383.46 m², al respecto le comunico lo siguiente:**

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3 fracción XIII, XIV, XV y XVI, 5.5 fracción 1 y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 1º de septiembre del 2020; artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c, 9, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 20 de diciembre de 2023; así como ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES EN FAVOR DE LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, publicado en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; y la FE DE ERRATAS AL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO", TOMO CCXVI, NÚMERO 116, SECCIÓN PRIMERA, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2023, publicada en fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro.

CONSIDERANDO

Que presentó los siguientes documentos que se describen:

1. **Formato de Solicitud** requisitada ante la Residencia Local Naucalpan, para el predio ubicado en la **Calle Aristóteles número 18, lote 3-A, Fraccionamiento Ciudad Brisa, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México;** solicitando el trámite de condominio vertical para veinticuatro (24) viviendas.
2. Que presenta **Aviso de privacidad integral para Autorización de trámites,** firmada por la Ciudadana Georgina García Gil apoderada legal de 18 DE ARISTÓTELES, S. A de C. V.
3. Que se identifica con:
 - **Credencial para Votar con fotografía,** emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2070599569, con fecha de vencimiento al 2030, de la Ciudadana Georgina García Gil apoderada legal de 18 DE ARISTÓTELES, S. A de C. V.
 - Pasaporte, emitido por la Secretaria de Relaciones Exteriores, número G35430597, con vigencia al 25 de julio de 2029, del Ciudadano Miguel de Jesús Guillen Valencia, administrador único de 18 DE ARISTÓTELES, S. A de C. V.

4. Que presenta **Contrato de Sociedad Mercantil, escritura** sesenta y seis mil doscientos treinta y cuatro (66,234), volumen dos mil veinticuatro (2,024), folios 030 al 036, del veintinueve de octubre del dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Conrado Zuckermann Ponce, Titular Notario ciento cinco, en La Ciudad de Naucalpan de Juárez, debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio, bajo el folio mercantil electrónico N-2020076631 de fecha 10/12/2020.
5. Presenta escritura siete mil seiscientos (7,600), volumen doscientos veinte (220), folios del 117 al 120, que contiene el poder que otorga la sociedad denominada 18 DE ARISTÓTELES, S.A de C. V. a través de su administrador único el Ciudadano Miguel de Jesús Guillen Valencia a favor de la Ciudadana Georgina García Gil; ante la fe del Licenciado Sergio Fernández Martínez, notario ciento sesenta y cinco de la ciudad de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
6. Escritura seis mil seiscientos noventa y cuatro (6,694), volumen ciento noventa y cuatro (194), folios del 46 al 54, del diecinueve de febrero del dos mil veintiuno, con el que hace constar le contrato de compraventa con reserva de dominio que celebran la parte vendedora y la parte compradora representada por la empresa 18 DE ARISTÓTELES, S.A de C. V. ante la fe del Licenciado Sergio Fernández Martínez notario interino número ciento sesenta y uno en Naucalpan de Juárez, Estado de México, Inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina Registral de Naucalpan, bajo el folio real electrónico 00160762, trámite 470664 de fecha 08/04/2021.
7. **Plano Topográfico Georreferenciado** con coordenadas UTM, con medidas y superficie integrado en el plano de condominio.
8. **Que presenta la Cambio de Uso del Suelo, del Coeficiente de Ocupación del Suelo, del Coeficiente de utilización del Suelo ó del Cambio de Altura de Edificaciones, número CUS/004/2024, con fecha de 05 de abril de 2024**, emitida por el Licenciado Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano del Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; con las siguientes normas de aprovechamiento:

Clave:	H.250.A
Denominación:	Habitacional de media densidad
Datos generales del proyecto:	Consta de un proyecto habitacional plurifamiliar con incremento de densidad de 5 viviendas a 24 viviendas, altura de 3 niveles o 9 metros a 11 niveles o 44.00 metros a partir del desplante e incremento de intensidad máxima de construcción de 1.8 a 4.35 veces la superficie del terreno.
Superficie total de construcción	6,018.05 m2 (24 viviendas) igual a 4.35 veces la superficie del lote.
Superficie del desplante:	1,175.94 m2, 85% de la superficie del lote.
Altura en niveles y metros:	11 niveles o 44 metros a partir del nivel del desplante.
Estacionamientos:	30 cajones 1 cajón por vivienda y un cajón de visitas por cada 4 viviendas.
Área libre:	207.52 m2 15% de la superficie del lote.

9. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial número DGDU/CANO/1548/2024, de fecha 20 de mayo del 2024**, expedida por M.G.P. David Hernández Martínez, Encargado del despacho de la Dirección General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez, **en la que no señala restricción de construcción.**
10. **Que presenta Dictamen Técnico de Factibilidad Condicionada de servicios de agua potable y drenaje** del 25 de abril de 2024, para para veinticuatro viviendas en el predio ubicado en la Calle Aristóteles número 18, lote 3-A, Fraccionamiento Ciudad Brisa, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, emitido por Organismo Público Descentralizado Para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan de Juárez.
11. **Agrega el Convenio de Factibilidad Condicionada: CONV/FACT/008/2024 de fecha 26 de abril del 2024**, firmado por las autoridades del Organismo Público Descentralizado Para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan de Juárez y los representantes del desarrollador.
12. **Que acredita la Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica mediante el oficio DMN-PLN-NA0396/2024 del 22 de mayo del 2024**, para las 24 viviendas y un área común, firmado por el Ingeniero Alexei Téllez Castillo, jefe del departamento de Planeación y Construcción, E.F. Zona de Distribución Naucalpan.
13. **Certificado de Libertad de Gravámenes**, ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, **folio real electrónico 00160762, trámite 627058, del 12 de junio del 2024, en el que no reporta gravámenes y/o limitantes.**
14. **Que presenta plano del proyecto de condominio.**

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, 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 18 DE ARISTÓTELES, S. A de C. V., el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, denominado "ARISTÓTELES 18", para que en el predio localizado en la Calle Aristóteles número 18, lote 3-A, Fraccionamiento Ciudad Brisa, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 1,383.46 m², lleve a cabo el desarrollo del condominio para veinticuatro (24) 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		SUPERFICIE ABIERTA	NIVEL	N°
	DEPTO.	TERRAZAS			
DEPTO. 001	133.24 m ²	16.56 m ²	81.99 m ²	PLANTA BAJA	1
DEPTO. 002	108.82 m ²	17.02 m ²	33.18 m ²	PLANTA BAJA	1
DEPTO. 101	133.24 m ²	16.56 m ²	----	1ER NIVEL	1
DEPTO. 102	108.82 m ²	17.02 m ²	----	1ER NIVEL	1
DEPTO. 103	93.90 m ²	9.50 m ²	----	1ER NIVEL	1
DEPTO. 201	133.24 m ²	16.56 m ²	----	2DO NIVEL	1
DEPTO. 202	108.82 m ²	17.02 m ²	----	2DO NIVEL	1
DEPTO. 203	93.90 m ²	9.50 m ²	----	2DO NIVEL	1
DEPTO. 301	133.24 m ²	16.56 m ²	----	3ER NIVEL	1
DEPTO. 302	108.82 m ²	17.02 m ²	----	3ER NIVEL	1
DEPTO. 303	93.90 m ²	9.50 m ²	----	3ER NIVEL	1
DEPTO. 401	133.24 m ²	16.56 m ²	----	4TO NIVEL	1
DEPTO. 402	108.82 m ²	17.02 m ²	----	4TO NIVEL	1
DEPTO. 403	93.90 m ²	9.50 m ²	----	4TO NIVEL	1
DEPTO. 501	133.24 m ²	16.56 m ²	----	5TO NIVEL	1
DEPTO. 502	108.82 m ²	17.02 m ²	----	5TO NIVEL	1
DEPTO. 503	93.90 m ²	9.50 m ²	----	5TO NIVEL	1
DEPTO. 601	133.24 m ²	16.56 m ²	----	6TO NIVEL	1
DEPTO. 602	108.82 m ²	17.02 m ²	----	6TO NIVEL	1
DEPTO. 603	93.90 m ²	9.50 m ²	----	6TO NIVEL	1
DEPTO. 701 P.H., P.B.	133.24 m ²	16.56 m ²	----	7MO NIVEL	1
DEPTO. 701 P.H., P.A.	35.83 m ²	----	34.11 m ²	8VO NIVEL	1
DEPTO. 702 P.H., P.B.	108.82 m ²	17.02 m ²	----	7MO NIVEL	1
DEPTO. 702 P.H., P.A.	36.94 m ²	----	24.72 m ²	8VO NIVEL	1
DEPTO. 703	93.90 m ²	9.50 m ²	----	7MO NIVEL	1
DEPTO. 804	93.90 m ²	9.50 m ²	----	8VO NIVEL	1
SUBTOTAL	2,760.45 m²	344.64 m²	174.00 m²	----	24
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS			3,279.09 m²		

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA	NIVEL
ÁREAS VERDES RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.V.R.U.C)	----	144.19 m ²	PLANTA DE ACCESO
ÁREAS RECREATIVAS DE USO COMÚN (A.R.U.C.) AMENIDADES	JARDIN	----	488.32 m ²
	TERRAZA	38.76 m ²	----
	SALÓN DE USOS MULTIPLES	94.74 m ²	----
	GIMNASIO	66.00 m ²	----
TRANSFORMADOR	7.00 m ²	----	PLANTA BAJA

CASETA DE VIGILANCIA		10.20 m ²	----	PLANTA BAJA
MEDIDORES		----	0.84 m ²	PLANTA BAJA
CUBO DE ELEVADORES		15.43 m ²	----	PLANTA BAJA
CUARTO DE MÁQUINAS		29.00 m ²	----	SÓTANO 1
CONTENEDORES DE BASURA		11.00 m ²	----	SÓTANO 1
CAJONES DE VISITA	6	72.00 m ²	----	SÓTANO 1 Y 2
CISTERNA		25.47 m ²	----	SÓTANO 2
CISTERNA PLUVIAL		23.05 m ²	----	SÓTANO 2
CUARTO DE BOMBAS		25.45 m ²	----	SÓTANO 2
CIRCULACIÓN VEHICULAR		711.40 m ²	51.76 m ²	SÓTANO 1 Y 2
CIRCULACIÓN PEATONAL		570.41 m ²	----	GENERAL
ÁREA DE SERVICIO TORRE B		----	47.17 m ²	8VO NIVEL
ÁREA DE SERVICIO TORRE C		----	68.71 m ²	8VO NIVEL
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	44	528.00 m ²	----	SÓTANO 1 Y 2
BODEGAS	28	152.34 m ²	----	SÓTANO 1 Y 2
SUBTOTAL		2,380.25 m²	800.99 m²	GENERAL
TOTAL DE ÁREAS COMUNES			3,181.24 m²	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
SUPERFICIE DEL LOTE	1,383.46 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	3,105.09 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	2,380.25 m ²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	5,485.34 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS ABIERTAS	174.00 m ²
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES ABIERTAS	800.99 m ²
SUPERFICIE TOTAL ABIERTA	974.99 m ²
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	6,460.33 m ²
NÚMERO DE VIVIENDAS	24

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron **por la Autorización del Condominio Vertical de Tipo Residencial Alto**, por la cantidad de **\$130,284.00 (ciento treinta mil doscientos ochenta y cuatro pesos 00/100 m. n.)**, por el concepto de autorización **de 24 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 \$23,953.32 (veintitrés mil novecientos cincuenta y tres pesos 32/100 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 \$1'197,666.47 (un millón ciento noventa y siete mil seiscientos sesenta y seis pesos 47/100 m.n.), debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a estacionamiento de visitas 72.00 m2 más circulación vehicular de 763.16 M2, dando un total de 835.16 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de \$1,434.06 (mil cuatrocientos treinta y cuatro pesos 06/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	835.16	1,434.06	\$1'197,666.47	\$23,953.32
TOTAL					\$23,953.32

- V.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso E) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano**, de conformidad con lo que establezca el Libro y su reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público;
- VI.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso F) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **las obras de urbanización** al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano, **se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos**, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente;

- VII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular **deberá instalar un medidor electrónico** de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.
- VIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá delimitar físicamente el terreno del condominio** con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
- IX. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá solicitar la autorización de inicio de obras, la enajenación, promoción y publicidad del condominio, dentro de los nueve meses** siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", con los requisitos que se solicitan en dicho apartado.
- X. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) del Regla Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 18 DE ARISTÓTELES, S. A de C. V., **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 del 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 **18 DE ARISTÓTELES, S. A de C. V., 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. 18 DE ARISTÓTELES, S. A de C. V., **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 Tipo Habitacional Residencial, para 24 viviendas (áreas privativas), denominado "ARISTÓTELES 18", en el predio localizado en la **Calle Aristóteles número 18, lote 3-A, Fraccionamiento Ciudad Brisa, 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 **B-132060**, de fecha **28 de junio del 2024**, cuyo importe es de **\$130,284.00 (ciento treinta mil doscientos ochenta y cuatro pesos 00/100 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/046/2024 y NC 409/2024.