

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO JOSÉ ALEJANDRO SEPTIEN RAMÍREZ VALENZUELA, EL CONDOMINIO HABITACIONAL VERTICAL DE TIPO RESIDENCIAL ALTO, DENOMINADO "22 DE DICIEMBRE", UBICADO EN LA CALLE 8 S.E. ACTUALMENTE 22 DE DICIEMBRE, NÚMERO 42, MANZANA 4, LOTE 23, FRACCIONAMIENTO GENERAL MANUEL ÁVILA CAMACHO, 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! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental.

23000203A/1774/2025
Toluca de Lerdo, Estado de México, a;
12 de febrero del 2025

Autorización de Condominio

Ciudadano José Alejandro Septien Ramírez Valenzuela,
Avenida México número 46, segundo piso
Fraccionamiento Las Américas,
Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
Correo electrónico: ing.arq.cruz@hotmail.com
Teléfono: 55 1149 0051
Presente

En atención a su escrito de fecha seis de febrero del dos mil veinticinco, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/010/2025**, para obtener la autorización de un **Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto**, denominado "**22 DE DICIEMBRE**", para cinco (5) áreas privativas, en el predio localizado en la **Calle 8 S.E. actualmente 22 de diciembre, número 42, manzana 4, lote 23, Fraccionamiento General Manuel Ávila Camacho, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 160.00 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.

RESULTANDO

Que presentó:

- I. El formato de solicitud firmada por el propietario.
- II. Que presenta **Aviso de Privacidad Integral para Autorización de Trámites**, firmado por el propietario **José Alejandro Septien Ramírez Valenzuela**.

- III. Identificación oficial con fotografía del:
- **José Alejandro Septien Ramírez Valenzuela**, que presenta **Credencial para Votar con Fotografía**, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2586240733 con fecha de vigencia al 2034.
- IV. **Escritura Pública de Contrato de Compraventa** número sesenta mil cuatrocientos setenta y dos (60,472), libro mil trescientos doce (1,312), del siete de septiembre del dos mil veintidós, ante la fe de Gabriel Benjamín Díaz Soto, Titular de la Notaría ciento treinta y uno, en la Ciudad de México, **a favor de José Alejandro Septien Ramírez Valenzuela**, debidamente inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico 00155096, trámite 548518, del 13 de febrero del dos mil veintitrés.
- V. **Que presenta Autorización de Cambio de Uso de Suelo, del Coeficiente de Ocupación del Suelo, del Coeficiente de Utilización de Suelo o de Cambio de Altura de Edificaciones**, de fecha 24 de mayo del 2024, emitido por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México; con la siguiente normatividad:

Concepto	Unidad de medida	Descripción
Superficie Total de Construcción	734.28 m2 (5 viviendas)	Igual a 4.61 veces la superficie del lote
Superficie de Desplante	122.38 m2	76.50% de la superficie del lote
Altura en Niveles y Metros	6 niveles o 18 metros	A partir del Nivel de desplante y un semisótano
Estacionamiento	8 cajones	1 por vivienda, más tres para visitas
Otro (Área Libre)	37.62 m2	23.50% de la superficie del lote

- VI. **Constancia de Alineamiento y Número oficial** DGDU/CANO/3642/2024, de fecha 12 de septiembre del 2024, emitido por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México; **en la que no señala restricción de construcción.**
- VII. Que presenta **Factibilidad Condicionada** número DG/SF/DTFC/057/2024, del 08 de febrero del 2024, **emitida por la Mtra. Heidi Gertud Storsberg Montes, Directora General del Organismo Público Descentralizado para la prestación de los servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan**, en la que resalta::

Servicio de Agua Potable: Actualmente en el predio se encuentra una casa habitación en uso, misma que cuenta con suministro de agua potable, mediante 1 toma de agua, la cual fue verificada en la inspección realizada por la Subgerencia de Factibilidades dependiente de la Dirección General de este Organismo. El diámetro registrado de esta toma es de 13 mm (1/2") de diámetro; se autoriza una toma de agua potable con número 19 mm (3/4") de diámetro siendo estas suficiente para abastecer la demanda requerida; para la ejecución de la obra se deberá utilizar agua tratada y/o potable suministrados por auto tanques; el particular deberá realizar la construcción de una o varias cisternas de almacenamiento de agua potable de hasta 11.64 m3 de capacidad total, que será suficiente para cubrir cualquier contra tiempo 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 con llaves de cierre automático o aditamentos que economicen el uso del agua; retretes que tengan una descarga máxima de 4.5 litros en cada servicio así como dispositivos de apertura y cierre de agua que eviten su desperdicio; el particular deberá realizar la instalación del aparato medidor con las siguientes especificaciones: medidor ultrasónico, con presión máxima de trabajo de 16 bar, con temperatura de

líquido de 0.1 a 50°C, con precisión class ISO 4064 rev. 2005 Clase de precisión 2, configuración de tipo compacto, la pantalla deberá estar integrada a la unidad con batería de litio de tamaño 2D, hasta 15 años de vida útil; El particular deberá realizar las adecuaciones necesarias, para que el medidor se encuentre ubicado en un sitio que permita tomar de manera libre la lectura del consumo de agua potable, sin la intervención del portero o vigilante:

Servicio de Drenaje Sanitario y Pluvial: Las descargas de aguas negras y pluviales deberán ser construidas de manera separada dentro de el Predio; 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 hasta 4.66m³/día, siendo suficiente para el efectivo tratamiento de la totalidad de las aguas sanitarias generadas al interior del inmueble; En el supuesto de 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 efluente de su planta de tratamiento de aguas residuales, deberá cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se utilicen en servicios al público. La planta de tratamiento de aguas residuales deberá considerar en su equipamiento la instalación de un sistema de control, monitoreo, automatización con trasmisión de datos y la posibilidad de control remoto acorde a lo ya existente en este Organismo operador. El proyecto ejecutivo de la planta o plantas tratadoras de agua de aguas residuales deberá ser validado por este Organismo antes de su ejecución. Asimismo, al final del proceso de tratamiento deberá construirse y equiparse una o más estaciones de rebombeo, para que a través de una línea de distribución sea entregada el agua residual tratada a cada uno de los lotes plurifamiliares del desarrollo; El Particular construirá un tanque de tormenta cerrado, ubicado en el nivel más bajo de el Predio, cuya capacidad será de hasta de 5.7m³/día. La capacidad señalada se determinó tomando en consideración la superficie total de el Predio y de acuerdo al tipo de piso presupuesto 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 presupuesto de que el Particular se vea imposibilitado para la construcción para la construcción del tanque de tormenta, podrá realizar la aportación del 100% del importe del mismo al mejoramiento de infraestructura hidráulica del Municipio, de acuerdo a las especificaciones y lineamientos que se establezcan en el Convenio de Factibilidad Condicionada respectivo; Todo el volumen de aguas residuales, deberá ser conducido por gravedad o de ser necesario por bombeo a una o más plantas de tratamiento de aguas residuales, preferentemente de lodos activados, los cuales deberán también ser tratados y aprovechados como composta, mejoradores de suelo o abonos en las áreas verdes del desarrollo; En caso de que el Predio cuente con estacionamiento con desnivel hacia la banqueta, se deberán instalar rejillas y topes hidráulicos para captación y desviación de agua en la rampa de ascenso y descenso al estacionamiento, debidamente conectadas al tanque de tormenta; 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, la cual ya se encuentra instalada, que será suficiente para el correcto desalojo de las aguas residuales generadas al interior de el Predio.

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

permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se les de un nuevo uso en servicios con contacto al público.

- VIII. Que presenta **Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica**, para el predio que nos compete, **con una carga de 48 KW y una demanda de 43 KW, correspondiente a 5 servicios domésticos 1 Área Común**, emitido por el Ing. Alexei Téllez Castillo, Jefe de Departamento de Planeación y Construcción, E. F., Zona de Distribución Naucalpan, División Valle de México Norte, de la **Comisión Federal de Electricidad**, oficio DMN-PLN-NA-0797/2024, del 23 de octubre de 2024.
- IX. **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 00155096, trámite 649331, de fecha 31/10/2024, **en la que existe un acto: de Adjudicación y Compraventa a favor de José Alejandro Septien Ramírez Valenzuela**, emitido por Dulce María Zamora Tafolla.
- X. 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.
- XI. Que presenta **Ortofoto a Color, tamaño carta, en la que se identifica el predio de referencia**.
- XII. **Plano proyecto del 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, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c, 9, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 20 de diciembre de 2023; así como ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES EN FAVOR DE LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, publicado en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; y la FE DE ERRATAS AL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO", TOMO CCXVI, NÚMERO 116, SECCIÓN PRIMERA, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2023, publicada en fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a José Alejandro Septien Ramírez Valenzuela, el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, denominado "22 DE DICIEMBRE", para que en el predio ubicado en la Calle 8 S.E. actualmente 22 de diciembre, número 42, manzana 4, lote 23, Fraccionamiento General Manuel Ávila Camacho, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 160.00 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 m2	Terraza / Balcón m2	Nivel
Área Privativa 1	109.85	0.80	1er nivel
Área Privativa 2	109.85	0.80	2do nivel
Área Privativa 3	109.85	0.80	3er nivel
Área Privativa 4	109.85	0.80	4to nivel
Área Privativa 5	109.85	0.80	5to nivel
Superficie de cajones privativos	62.50	0.00	Planta de acceso
Subtotal	611.75	4.00	-----
Total de áreas privativas	615.75 m2		-----
	Total de viviendas		5
	Total de cajones privativos		5 cajones

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie Construida m2	Superficie abierta M2
Área Verde Recreativa de Uso Común (A.V.R.U.C.)	0.00	37.62
Área Recreativa de Uso Común (A.R.U.C.)	0.00	109.85
Escaleras	71.47	0.00
Elevador	3.21	0.00
Circulación vehicular	38.14	0.00
Cajones de visitas (3)	37.50	0.00
Tablero de medidores	0.40	0.00
Caseta de Vigilancia	7.92	0.00
Subtotales	158.64	147.47
Total	306.11 m2	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD m2
Superficie del lote	160.00
Superficie total de áreas privativas construidas	611.75
Superficie total de áreas privativas abiertas	4.00
Superficie total de áreas comunes construidas	158.64
Superficie total de áreas comunes abiertas	147.47
Superficie total del condominio	921.86
Número de viviendas totales	5

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la **autorización del Condominio** por la cantidad **\$46,647.62 (cuarenta y seis mil seiscientos cuarenta y siete pesos 62/100 m. n.)**, por el concepto de autorización de **5 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, deberán:
 - **Protocolizar ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano, el haber realizado dicha inscripción dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno". De lo cual deberá dar prueba de ello a esta Secretaría dentro del mismo término.**
- IV. Construir las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento urbano, de conformidad con lo que establezca el Libro y su Reglamentación, así como hacerlas del conocimiento público.

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto y 5.38, fracción X inciso b) del Código Administrativo del Estado de México, deberá realizar las siguientes obras de infraestructura y urbanización al interior del condominio que permitan incorporar a la estructura urbana del centro de población.

- Red de distribución de agua potable y los sistemas que se emplearán para el ahorro, que permitan la reutilización y tratamiento del agua;

- Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su manejo y tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo, que incluya un sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial, así como para la filtración del agua pluvial al subsuelo, que sean aprobados por la autoridad competente respectiva;
- Red de distribución de energía eléctrica;
- Red de alumbrado y sistemas de ahorro;
- Guarniciones, banquetas y rampas, elaborados con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración pluvial;
- Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores;
- Jardinería y forestación;
- Sistema de nomenclatura para las vías privadas, y
- Señalamiento vial.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, por medio de acta circunstanciada, por el Titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 115, fracciones V inciso E) numeral 2 y VI, incisos E) y F), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y artículo 81 fracción I, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagarán al Gobierno del Estado de México, la suma de **\$2,260.774 (dos mil doscientos sesenta pesos 774/100 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 **\$113,038.692 (ciento trece mil treinta y ocho pesos 692/100 m. n.)**, debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 38.14 m² y 37.50 m² de estacionamiento de visitas, dando un total de 75.64 m²; teniendo un costo por m² de urbanización de \$1,494.43 (mil cuatrocientos noventa y cuatro pesos 43/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	75.64 M2	1,494.43	\$113,038.692	\$2,260.774
TOTAL					\$2,260.774

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%	\$113,038.692	Gobierno del Estado de México

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

- VII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.
- VIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos punto veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
- IX. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso I) y 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **deberá solicitar la autorización de inicio de obras, la enajenación, promoción y publicidad del condominio, dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno"**, con los requisitos que se solicitan en dicho apartado.
- X. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción.
- XI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso K) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, señalamiento que las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o recreativas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.
- XII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular no se podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
- XIII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso M) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, proporcionar a las autoridades federales, estatales y municipales competentes, toda la información y documentación que se les requiera para la supervisión de las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano que establezcan las autorizaciones, así como otorgarles todas las facilidades que se requieran para el adecuado seguimiento de las mismas y acatar las observaciones que le formulen las autoridades competentes, con motivo de la supervisión que realicen durante la ejecución de las obras;
- XIV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización;
- XV. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso O) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dar información mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento, y;
- XVI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso P) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras al momento de su entrega recepción;
- XVII. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso Q) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, acreditar el pago de los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización

TERCERO. Con fundamento en el artículo 117, fracción V, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, la fecha de inicio y término del plazo para la realización de las obras, de acuerdo al

programa de obra presentado por el Titular o Representante Legal, **en cuyo caso no excederá de doce meses contados a partir de la fecha de notificación de la autorización del inicio de las obras de urbanización.**

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

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

SEXTO. Se prohíbe la propaganda engañosa que ofrezca condiciones, situaciones o bienes que no estén contemplados en la autorización respectiva y será de tal naturaleza que permita una adecuada orientación al adquirente, 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. El Ciudadano José Alejandro Septien Ramírez Valenzuela, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y cualquier otra disposición jurídica aplicable.

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

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

DÉCIMO. El presente acuerdo de autorización del **Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial Alto, denominado "22 DE DICIEMBRE"**, ubicado en la **Calle 8 S.E. actualmente 22 de diciembre, número 42, manzana 4, lote 23, Fraccionamiento General Manuel Ávila Camacho, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México;** tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 fracción I y 31 fracciones I, II y III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y el artículo 8 fracción IX del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

DÉCIMO PRIMERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número **CL-38026**, de fecha **24 de Febrero de 2025**, cuyo importe es de **\$46,647.62 (cuarenta y seis mil seiscientos cuarenta y siete pesos 62/100 m. n.)**, expedido por la **Tesorería Municipal de Naucalpan de Juárez**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

DÉCIMO SEGUNDO. El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el cuerpo de la presente autorización traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones contenidas en los artículos 5.61, 5.62, 5.63 y 5.64 del Código Administrativo del Estado de México y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

A u t o r i z a - Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle de México Zona Nororiental
Arq. Alexandra Vite Cano. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/010/2025 y NC 078/2025