

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LOS CIUDADANOS DANIEL NICOLÁS AGUILAR GALLEGO Y XIMENA RODRÍGUEZ ARRIJOJA, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL, DENOMINADO "XOCHIMILCO 12", UBICADO EN LA CALLE ACUEDUCTO DE XOCHIMILCO NÚMERO 12, LOTE 106, MANZANA 201 A, FRACCIONAMIENTO VISTA DEL VALLE, SECCIÓN BOSQUES, EN EL MUNICIPIO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO.

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

23000203A/7321/2024

Toluca de Lerdo México a 27 de noviembre de 2024

Autorización de Condominio

Ciudadanos Daniel Nicolás Aguilar Gallego y Ximena Rodríguez Arrijoja
Calle Valle de Jilotepec 29-B, Fraccionamiento El Mirador
Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México
Correo electrónico: tania@padarquitectura.com
Teléfono: 55-5360-7425

P r e s e n t e

En atención a su solicitud del veintiuno de noviembre del dos mil veinticuatro, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/101/2024**, para obtener la autorización de un **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, denominado "XOCHIMILCO 12"**, para **dos (2) áreas privativas**, en el predio localizado en la **Calle Acueducto de Xochimilco número 12, lote 106, manzana 201 A, Fraccionamiento Vista del Valle, Sección Bosques, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México**, con una superficie de **246.00 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.

CONSIDERANDO

Que presentó los siguientes documentos que se describen:

1. **Formato de solicitud**, debidamente requisitado por los propietarios **Daniel Nicolás Aguilar Gallego y Ximena Rodríguez Arrijoja**.
2. **Aviso de Privacidad Integral para Autorización de Trámites**, debidamente firmada por los propietarios.
3. Que los propietarios se identifican con:
 - **Credencial para votar con fotografía**, del propietario **Daniel Nicolás Aguilar Gallego**, emitido por el Instituto Nacional Electoral número **IDMEX1391532381**, con fecha de vencimiento al **2025**.

- **Credencial para votar con fotografía**, de la propietaria **Ximena Rodríguez Arrijo**, emitido por el Instituto Nacional Electoral número **IDMEX1415625136**, con fecha de vencimiento al **2026**.
4. **Escritura de Cancelación de Hipoteca que otorga “BANCO REGIONAL”, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Banregio Grupo Financiero a favor de Daniel Nicolás Aguilar Gallego y Ximena Rodríguez Arrijo**, número dieciséis mil cuarenta y nueve (16,049), volumen ochocientos setenta y cuatro (874), del primero de marzo del dos mil veinticuatro, ante la fe del Licenciado Pedro Guy del Paso Juln, Notario Interino de la Notaría número ciento treinta y siete, en el Estado de México; debidamente inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, mediante folio real electrónico 00150694, trámite 618065, del 21 de mayo del 2024.
 5. **Licencia de Uso del Suelo DGDU/LUS/3807/2023**, con fecha de vencimiento al 31 de marzo del 2025, expedido por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, México, con la siguiente normatividad:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez
Uso específico del suelo:	Habitacional Plurifamiliar
Densidad de construcción (Número máximo de viviendas permitidas):	Dos viviendas
Intensidad máxima de uso o utilización del suelo (Superficie máxima de construcción):	503.90 m2
Superficie máxima de desplante de la construcción:	163.76 m2
Porcentaje de área libre:	82.24 m2
Altura máxima de la edificación:	Tres niveles o 11.50 metros, contados a partir del nivel de desplante
Norma de estacionamiento dentro del predio:	Deberá contar con seis cajones de estacionamiento (tres cajones por vivienda)

Cabe mencionar que se cuenta con un **Cambio De Uso Del Suelo CUS/024/2022**, del 7 de noviembre de 2022, emitida por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, entonces Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez, Estado de México.

6. **Constancia de Alineamiento y número oficial DGDU/LUS/3807/2023**, con fecha de vencimiento al 31 de marzo del 2025, expedido por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Director General de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, México; en la que **no señala restricción de construcción**.
7. Que presenta **comprobantes de pago** emitidos por el Organismo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Naucalpan, de Calle de Acueductos de Xochimilco 012, folios 00276264 y 00278056, del mismo medidor 22038101, del 23-agosto-2024 y 04-septiembre-2024, para una vivienda.
8. **Dictamen Técnico de Factibilidad Condicionada SF/DTF/001/2024**, del 11 de octubre de 2024, para **dos viviendas**, del predio que nos compete, emitido por la Lic. Leticia Maribel Arcega Alcántara, Encargada de 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.
9. **Convenio de Factibilidad Condicionada CONV/FACT/025/2024**, del 28 de octubre del 2024, expedida 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**, para un proyecto Habitacional Plurifamiliar (2 viviendas), del predio que nos ocupa, entre las cláusulas se tienen las observaciones de:

Agua Potable: El predio se encuentra en proceso de construcción mismo que cuenta con suministro de agua potable, mediante una toma de agua de 13mm (1/2") de diámetro cuyo número de cuenta es 99193027-00; se le autoriza una toma de agua potable 13mm (1/2") de diámetro, siendo esa suficiente para abastecer la demanda requerida; el particular deberá realizar la construcción de una cisterna de almacenamiento de agua potable de 2.80 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; se 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 descarga máxima de cuatro punto cinco litros en cada servicio; regaderas ahorradoras de agua, así como dispositivos de apertura y cierre de agua que evitarán su desperdicio; deberá realizar las adecuaciones necesarias, para que los medidores de cada una de estas se encuentren concentrados en un rack que permita tomar de manera libre la lectura del consumo de agua potable, 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.

Servicio de Drenaje Sanitario y Pluvial: Las descargas de aguas negras y pluviales deberán ser construidas de manera separada dentro de El Predio; no es factible autorizar una descarga sanitaria, ya que de acuerdo con la inspección realizada por personal de la Subgerencia de Factibilidades, no existe red de alcantarillado Municipal frente al predio, por lo que, se le solicita al Particular instalar un sistema privado de tratamiento que consistirá en una planta de tratamiento o un biodigestor, la cual deberá cumplir con la NOM-003-SEMARNAT-1997, la planta de tratamiento o biodigestor deberá ser adquirida o instalada por El Particular, cuya instalación deberá ser autorizada y supervisada por personal de la Subgerencia de Efluentes y Calidad del Agua, dependiente de ese Organismo, debiendo presentar antes de su contratación, las especificaciones técnicas de ésta 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; en caso de que El Particular instale un biodigestor, este deberá contar con:

- a) **Trampa de sólidos, grasas y aceites:** Se debe instalar un sistema de captura de sólidos, grasas y aceites, que recoja las aguas provenientes de las tarjas de cocina y áreas de servicio. Esto evitará la entrada de sólidos suspendidos y materiales flotantes al biodigestor, que podrían interferir en su eficiencia.
- b) **Tanque ecualizador:** El tanque ecualizador debe recibir las aguas tratadas de la trampa de sólidos, grasas y aceites, así como las aguas grises (provenientes de regaderas y otras fuentes). Este tanque tiene como objetivo regular la tasa de flujo de entrada al biodigestor y permitir el monitoreo de la alcalinidad del agua residual, un parámetro crítico para el control y estabilidad de los sistemas anaerobios.

Además, deberá tener un **Control de sustancias prohibidas**, para establecer un estricto control sobre las sustancias que no pueden ser vertidas en el biodigestor anaerobio, ya que la introducción de compuestos tóxicos podría dañar la biomasa bacteriana responsable del proceso de biodigestión anaerobia, afectando gravemente su rendimiento.

El Particular construirá un tanque de tormenta cerrado, ubicado en el nivel más bajo de El Predio, cuya capacidad será de 6.55 m³/día; como mínimo; todo 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 banquetta, 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; de acuerdo con la inspección realizada por personal de esta Subgerencia, se observó que dentro de los límites de su predio se tiene instalada de manera longitudinal la descarga de una rejilla pluvial la cual funciona como servidumbre de paso, conformada por una tubería de concreto armado de 61 centímetros de diámetro a una profundidad de 1.50 metros, medidos desde el lomo de la tubería a la rasante actual del terreno la cual forma parte de la infraestructura municipal, misma que descarga las aguas pluviales, mediante un lavadero de mampostería de piedra, hacia el margen del cause de la barranca conocida como Paseo del Bosque II, dicha barranca colinda con el límite posterior del predio en cuestión. Por lo anterior deberá realizar lo solicitado por la Dirección de Construcción y Operación Hidráulica de este organismo, en el oficio número DCOH/GOH/SDA/2846/23, a través de la cual señala lo siguiente "...deberá cambiar el material de tubería de PEAD corrugado de 38 cm de diámetro, siendo necesario construir un registro con dimensiones mínimas de 1.00 por 1.00 m (medidas interiores), aplanado y pulido fino al límite del inmueble (en la banquetta) con la finalidad de realizar mantenimiento preventivo y/o correctivo de dicha línea, así mismo, para librar el predio de manera longitudinal y llegar a la barranca se deberá instalar un lavadero para conducir el agua pluvial..." (sic)

Derivado del punto anterior, esta red de agua pluvial Municipal que pasa por su predio **se vuelve una servidumbre de paso**, la cual el particular tiene que hacer las gestiones necesarias para registrarlas ante las autoridades correspondientes y cuando cuente con dicho documento deberá proporcionar a este un organismo una copia.

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; cabe aclarar que este Organismo no autoriza la descarga de aguas negras, ni tratada, ni pluvial generadas dentro de su predio directamente a las barrancas que se localizan dentro de los límites del Municipio, ya que dichas barrancas son de competencias de la Comisión del Agua del Estado de México (CAEM) y de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), por lo que si fuera el caso del que el particular pretenda descargar este tipo de aguas generadas dentro de su predio hacia la barranca que se ubica en la parte posterior del mismo, deberá realizar las gestiones necesarias ante la Secretaría de Agua del Estado de México y/o la Comisión Nacional del Agua para obtener la autorización de descarga, una vez que cuente con dicha autorización deberá proporcionar a este Organismo por escrito una copia simple de dicho documento.

Servidumbre de paso: En todos aquellos casos en que la infraestructura hidráulica y sanitaria así como los predios que ocupen pozos, estaciones de bombeo, cárcamos de aguas residuales y plantas de tratamiento de aguas residuales tengan colindancia o afectación con otros predios El Particular deberá considerar la servidumbre de paso, la cual deberá ser inscrita ante el Registro Público de la Propiedad como tal, siendo beneficiario de esta servidumbre el Organismo de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Naucalpan, la Comisión de Agua del Estado de México o la Comisión Nacional del Agua, según sea el caso.

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 agua 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 dé un nuevo uso en servicios con contacto al público.

10. **Factibilidad de energía eléctrica** para dos casas y una área común, oficio DMN-PLN-NA 0505/2024 del veintisiete de junio del dos mil veinticuatro, emitido por el Ingeniero 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.
11. Que presenta oficio 22100007L/DGOIA/RESOL/154/2023, del ocho de marzo del dos mil veintitrés, por el Ing. Nicolas Mendoza Jiménez, Director General de Ordenamiento y Impacto Ambiental, para dos viviendas de tres niveles de altura, referente al **Bajo Impacto Ambiental**.
12. Que presenta **Licencia de Construcción** numero DGDU/DLC/0507 B/2023, del doce de diciembre del dos mil veintitrés, emitido por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Encargado del Despacho de la Dirección General de Desarrollo Urbano para dos viviendas.
13. Que presenta **Constancia de Terminación de Obra** número DGDU/DLC/0507 A/2023, del doce de diciembre del dos mil veintitrés, emitido por el Lic. Cesáreo Hernández Santos, Encargado del Despacho de la Dirección General de Desarrollo Urbano para dos viviendas.
14. **Certificado de libertad de gravámenes** emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Naucalpan, folio real electrónico 00150694, trámite 628329, del 4 de julio del 2024; en la que no reporta gravámenes y/o limitantes .
15. **Ortofoto** a color, tamaño carta, donde se identifica el lote que nos compete.
16. Que presenta **plano georeferenciado**, integrado en la solapa del plano de condominio.
17. Que presenta plano del **proyecto del Condominio**.

Por lo anterior, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c, 9, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 20 de diciembre de 2023; así como ACUERDO

DELEGATORIO DE FACULTADES EN FAVOR DE LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, publicado en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; y la FE DE ERRATAS AL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO", TOMO CCXVI, NÚMERO 116, SECCIÓN PRIMERA, DE FECHA 20 DE DICIEMBRE DE 2023, publicada en fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro.

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a **Daniel Nicolás Aguilar Gallego y Ximena Rodríguez Arrijoa**, el **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial**, denominado "**XOCHIMILCO 12**", para que en el predio con superficie de **246.00 m²** (doscientos cuarenta y seis metros cuadrados), ubicado en la **Calle Acueducto de Xochimilco número 12, lote 106, manzana 201 A, Fraccionamiento Vista del Valle, Sección Bosques Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.**; lleve a cabo el desarrollo del **Condominio con dos (2) 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		Construcción m ²	Área Abierta m ²	Subtotal m ²	Superficie Total m ²
Área Privativa 1	Área Privativa	150.83	0.00	150.83	193.00
	Bodega	6.17	0.00	6.17	
	Estacionamiento (cajones 1, 2 y 3)	32.23	3.77	36.00	
Área Privativa 2	Área Privativa	150.83	0.00	150.83	193.23
	Bodega	6.40	0.00	6.40	
	Estacionamiento (cajones (4, 5 y 6)	33.07	2.93	36.00	
Total de Áreas Privativas		379.53 m²	6.70 m²	386.23 m²	386.23 m²

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
Concepto	Construcción m ²	Área abierta m ²	Superficie Total m ²
Área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.)	0.00	42.87	42.87
Circulación peatonal	72.81	16.63	89.44
Circulación vehicular	0.00	4.39	4.39
Escaleras	49.95	0.00	49.95
Bodega	1.69	0.00	1.69
Roof Garden	0.00	148.36	148.36
Total de Áreas Comunes	124.45 m²	212.25 m²	336.70 m²

CUADRO DE ÁREAS GENERALES			
Concepto	Construcción m ²	Área Abierta m ²	Superficie total m ²
Áreas Privativas	379.53	6.70	386.23
Áreas Comunes	124.45	212.25	336.70
Superficie Total	503.98	218.95	722.93
Superficie Total del Condominio	722.93 m ²		
Superficie del Lote	246.00 m ²		
Total de Cajones Privativos	6		
Total de Viviendas	2		

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la **autorización del Condominio** por la cantidad de **\$10,857.00 (diez mil ochocientos cincuenta y siete pesos 00/100 m. n.)**, por el concepto de autorización de **dos (2) viviendas (áreas privativas)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente. Una vez que realice el pago de referencia, deberá presentar ante esta Dependencia **original y copia simple para cotejo**, que hagan prueba plena del cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la **entrega de la presente autorización**.
- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el **Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”** dentro de los **treinta días hábiles** siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso B) deberá protocolizar la autorización ante Notario Público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos dentro correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano, el haber realizado dicha inscripción, dentro de los **noventa días hábiles** siguientes a la **publicación de la autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”**, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

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

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

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

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

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

QUINTO. Con fundamento en el artículo 115 Fracción VI, inciso J), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento **Daniel Nicolás Aguilar Gallego y Ximena Rodríguez Arrijoa**, que **deberán obtener de la Dirección General de Operación y Control Urbano, los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, así como su promoción y publicidad**.

SEXTO. La ocupación de las áreas privativas objeto de la enajenación autorizada sólo podrá efectuarse cuando estén ejecutadas y en servicio las obras de agua potable, drenaje y abastecimiento de energía eléctrica de la etapa o sección que

se vaya a ocupar, además de que estén concluidos, en la parte proporcional que corresponda los accesos viales y los equipamientos respectivos, conforme lo dispone el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

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

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **Daniel Nicolás Aguilar Gallego y Ximena Rodríguez Arriola, no podrán llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones;** y las demás que apliquen al caso concreto, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

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

DÉCIMO PRIMERO. Previo al aprovechamiento de los lotes se deberán obtener la licencia municipal de construcción y demás autorizaciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO SEGUNDO. El presente acuerdo de **Autorización del Condominio Vertical Habitacional de Tipo Residencial, para dos (2) viviendas (áreas privativas), en el predio localizado en la Calle Acueducto de Xochimilco número 12, lote 106, manzana 201 A, Fraccionamiento Vista del Valle, Sección Bosques 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 **CU-7895**, de fecha **11/DICIEMBRE/2024**, cuyo importe es de **\$10,857.00 (diez mil ochocientos cincuenta y siete pesos 00/100 m. n.)**, por expedido por la **Tesorería Municipal de Naucalpan de Juárez**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

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

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

A u t o r i z a

Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle de México Zona Nororiental
Arq. Alexandra Vite Cano. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/101/2024 y NC 849/2024..