

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

*Al margen Escudo del Estado de México.*

22400101050000T/DRVMZNO/001694/2021.  
Tlalnepantla de Baz, México, a  
03 de NOV 2021

Expediente: DRVMZNO/RLN/082/2021

### AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL

**Ciudadana María de los Ángeles Díaz López**  
**Calle Sendero de la Alameda número 9,**  
**Rancho Blanco, Poblado de Espíritu Santo, Municipio de**  
**Jilotzingo, Estado de México.**  
**Correo electrónico: angelram\_22@hotmail.com**  
**Teléfono: 55-8017-6885**  
**P r e s e n t e.**

En atención a su escrito de fecha catorce de octubre de dos mil veintiuno, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/225/2021, de fecha seis de octubre del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan, bajo el número expediente DRVMZNO/RLN/082/2021, para obtener la autorización de un condominio habitacional horizontal de tipo medio, denominado "Boulevard Espíritu Santo 9", para ocho (8) áreas privativas, en el predio ubicado en la Calle Sendero de la Alameda número 09, lote 4, manzana 21, Ejido Rancho Blanco, Barrio Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con una superficie de 1,198.45 m<sup>2</sup>.

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109 fracción I y II inciso A) numeral 3, 110, 112, 113 y 114, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020; 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción VII y 18 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 04 de agosto de 2017 y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la ley orgánica de la administración pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del 29 de septiembre del 2020 y;

### CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio habitacional horizontal de tipo medio, para ocho (8) áreas privativas, denominado "Boulevard Espíritu Santo 9", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que la Ciudadana María de los Ángeles Díaz López, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante instrumento treinta y un mil quinientos cinco (31,505), volumen novecientos setenta y cinco (975), folio ciento diez (110), de fecha doce de octubre del año dos mil diecisiete, ante la fe de la Licenciada Mariana Sandoval Igartúa, Notaria número treinta y tres del Patrimonio Inmobiliario Federal en Naucalpan de Juárez, Estado de México, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, folios real electrónicos 00299997, trámite número 493506, de fecha veintitrés de febrero del año dos mil dieciocho.
- III. Que la Ciudadana María de los Ángeles Díaz López, se identifica mediante credencial para votar número IDMEX1294946106, expedida por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año dos mil veinticinco.

IV. Que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Jilotzingo, Estado de México, expidió la Licencia de Uso del Suelo para el predio objeto del trámite, con número LUS/2019-2021/084/21, de fecha tres de junio del año dos mil veintiuno, con las siguientes normas para condominio:

|  |   |
|--|---|
| Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:  | Jilotzingo  |
| Zona:  | Habitacional  |
| Clave:   | CU.500.A  |
| Uso del suelo:   | Habitacional (ocho viviendas).  |
| Coefficiente máximo de utilización del suelo, intensidad máxima de construcción: | 822.96 m2   |
| Superficie máxima de desplante de la construcción:                               | 80% que equivale a 958.76 m2  |
| Porcentaje de área libre:  | 20% que equivale a 239.69 m2  |
| Número máximo de niveles de construcción:  | 3 niveles o 10 metros   |
| Lote mínimo:   | 300 m2, con frente mínimo de 7 metros                                     |
| Estacionamiento:   | Lo que establezca el Plan Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente. |

V. Que la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Jilotzingo, Estado de México, expidió el Alineamiento y número oficial, número DDU/162/2021, de fecha tres de junio del año dos mil veintiuno, en el cual no señala restricciones de construcción.

VI. Que el Gobierno Municipal de Jilotzingo, emitió oficio HAJ/PM/308/2021, de fecha siete de septiembre del presente año, donde deja de manifiesto que se otorga la factibilidad para que se promueva la adquisición del volumen requerido para el predio y que los sistemas de alcantarillado, sanitario y drenaje pluvial, se tienen que construir sistemas separados y para las aguas residuales plantas de tratamiento de acuerdo con las normas vigentes y certificado de factibilidad de agua potable para ocho viviendas el Ejido Espíritu Santo, Jilotzingo, Estado de México de fecha treinta de agosto del año dos mil veintiuno.

VII. Que la Comisión Federal de Electricidad, emitió factibilidad de servicio, oficio ZNAU-LAPCH/811/2020, en contestación a la solicitud de fecha tres de agosto del año dos mil veintiuno.

VIII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, expidió Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, folio real electrónico 00299997, trámite 655350 de fecha veinticinco de febrero del año dos mil veintiuno del lote 14, donde no reporta gravámenes.

IX. 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.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II inciso A) numeral 3, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 13 fracción II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

**A C U E R D O**

**PRIMERO.** Se autoriza a la Ciudadana María de los Ángeles Díaz López, el condominio habitacional horizontal tipo medio, denominado "Boulevard Espíritu Santo 9", en el predio ubicado en la Calle Sendero de la Alameda número 09, lote 4, manzana 21, Ejido Rancho Blanco, Barrio Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con una superficie de 1,198.45 m2 (Mil ciento noventa y ocho punto cuarenta y cinco metros cuadrados), lleve a cabo el desarrollo del condominio con para ocho (8) áreas privativas, conforme al plano de condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

| <b>CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS</b> |                   |                  |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Área privativa</b>             | <b>Terreno m2</b> | <b>Viviendas</b> |
| 1                                 | 91.96             | 1                |
| 2                                 | 91.13             | 1                |
| 3                                 | 93.78             | 1                |
| 4                                 | 96.43             | 1                |
| 5                                 | 95.61             | 1                |
| 6                                 | 153.33            | 1                |
| 7                                 | 95.16             | 1                |
| 8                                 | 94.91             | 1                |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>812.31</b>     | <b>8</b>         |

| <b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES</b> |                       |                      |                 |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|
| <b>CONCEPTO</b>                | <b>M2 construidos</b> | <b>Área libre M2</b> | <b>Total M2</b> |
| A.V.R.U.C.                     | 0.00                  | 97.04                | 97.04           |
| ESTACIONAMIENTO VISITAS        | 0.00                  | 18.48                | 18.48           |
| CIRCULACIÓN VEHICULAR          | 0.00                  | 266.62               | 266.62          |
| CASETA DE VIGILANCIA           | 4.00                  | 0.00                 | 4.00            |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>4.00</b>           | <b>382.14</b>        | <b>386.14</b>   |

| <b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES</b>     |             |
|--------------------------------------|-------------|
| SUPERFICIE DEL LOTE                  | 1,198.45 m2 |
| SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS | 812.31 m2   |
| SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES    | 386.14 m2   |
| SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO      | 1,198.45 m2 |
| TOTAL DE CAJONES DE VISITA           | 2           |
| TOTAL DE LOTES PRIVATIVOS            | 8           |

**SEGUNDO.** De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$7,528.08 (siete mil quinientos veintiocho pesos 08/100 m. n.), 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 114, fracción VI. Inciso C, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo de treinta días hábiles a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso A, deberá protocolizar la presente autorización ante notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos en un plazo de noventa días hábiles contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo termino a la Secretaría.
- IV. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio en su caso serán:

#### **OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las autoridades gubernamentales competentes:

- A) Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo según corresponda.
- C) Red de distribución de energía eléctrica.
- D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E) Guarniciones y banquetas.
- F) Pavimento en arroyo de calles y, en su caso, en estacionamiento y andadores.
- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I) Señalamiento Vial.

Para el caso de desarrollos de tipo medio, residencial y residencial alto las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior de los condominios deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, 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 114, fracciones V, inciso D), numeral 2 y VI, incisos D) numeral 2 y 5), 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 \$6,516.645 (seis mil quinientos dieciséis pesos 645/100 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 Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$325,832.237 (trescientos veinticinco mil ochocientos treinta y dos pesos 237/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta ésta dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 266.62 m2 y 18.48 m2 de estacionamiento de visitas, dando un total de 285.10 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de \$1,142.87 (mil ciento cuarenta y dos pesos 87/100 m. n.)

| OBRAS DE URBANIZACIÓN TIPO MEDIO |            |                     |                |
|----------------------------------|------------|---------------------|----------------|
| COSTOS DE URBANIZACION           |            | COSTO DIRECTO TOTAL | SUPERVISION 2% |
| COSTO POR M2                     | \$1,142.87 | \$325,832.237       | \$6,516.645    |

- V. Con fundamento en el artículo 116 fracción I del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro del plazo de nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- VI. Con fundamento en el artículo 130, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización deberá llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
- VII. 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.
- VIII. Con fundamento en el artículo 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, la autorización correspondiente.

**TERCERO.** Con fundamento en el artículo 117, fracción V, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el **plazo de 12 meses** contados a partir de la fecha de notificación de la autorización del inicio de las obras de urbanización, para que termine las obras de urbanización al interior del condominio.

**CUARTO.** Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización se otorgará a favor del municipio de Naucalpan de Juárez, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años; los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 119, fracción II, del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

**QUINTO.-** Con fundamento en los artículos 114, Fracción VI, inciso D, numeral 6, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento a la Ciudadana María de los Ángeles Díaz López, que deberá obtener de la Dirección General de Operación Urbana, los permisos respectivos para obtener autorización de la Secretaría para la promoción, publicidad y venta de las áreas privativas.

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.

**SEXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** 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.

**OCTAVO.** Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso D, numeral 8, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Ciudadana María de los Ángeles Díaz López, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, Evaluaciones Técnicas de Factibilidad, constancias y documentos que sustenten la autorización, según el Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y otras disposiciones jurídicas.

**NOVENO.** El titular de la presente autorización 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 del desarrollo autorizado, 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.

**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 habitacional horizontal tipo medio, denominado "Boulevard Espíritu Santo 9", en el predio ubicado en la Calle Sendero de la Alameda número 09, lote 4, manzana 21, Ejido Rancho Blanco, Barrio Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, 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 BB118760 de fecha 16-NOV-2021, cuyo importe es de \$17,924.00 (Diecisiete mil novecientos veinticuatro pesos 00/100 m. n.), expedido por la Tesorería Municipal de Jilotzingo, 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 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.

**Atentamente.- Arquitecto. Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle De México Zona Nororient.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación Urbana.  
Lic. Gloria Luján Rivera.- Residente Local Naucalpan.  
Expediente: DR VMZNO/RLN/082/2021, NC 526 y 412/2021  
PDR/GLR/yps