

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de Autorización:	22400101050000T/DRVMZNO/001215/2021
Fecha:	Tlalnepantla De Baz a; 18 AGO. 2021
Expediente:	DRVMZNO/RLT/OAATI/017/2021.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL TIPO RESIDENCIAL

Ciudadano Jorge Luis Ortiz Pérez
Representante Legal de
Inmobiliaria Gutiérrez Mendoza, S.A. de C.V.
Calle Castillo de Oxford número 1-6, Fraccionamiento
Condado de Sayaveda, Atizapán de Zaragoza, Estado de
México.
Tel. 55-8528-9736
Correo electrónico: jortizpe@yahoo.com.mx
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el nueve de agosto de dos mil veintiuno, integrada bajo el número expediente DRVMZNO/RLT/OAATI/017/2021, para obtener la autorización para un condominio horizontal habitacional tipo residencial, para tres áreas privativas en el predio localizado en calle 2da. Privada de Castillo de Lincoln número 10, lote 35, manzana CII, Fraccionamiento Condado de Sayavedra, Atizapán de Zaragoza Estado de México, con una superficie de 1,357.55 m².

Que esta autoridad administrativa es competente para atender y resolver su petición, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado 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 XIV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119 y 120 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones VI y VII, 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 16 fracción X y 18 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente; 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.

C O N S I D E R A N D O

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional de tipo residencial, para tres viviendas denominado "**Segunda Privada de Lincoln 10**", 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 mediante escritura pública número sesenta mil quinientos sesenta (60,560), volumen mil seiscientos veinte (1,620), de fecha veintitrés de agosto del año dos mil diecisiete, se hace constar la constitución de Inmobiliaria Gutiérrez Mendoza, S. A. de C.V. ante la fe del Licenciado Luis Gerardo Mendoza Powell, notario número ciento seis del Estado de México, con residencia en el municipio de Atizapán de Zaragoza, inscrita en el Registro Público de Comercio de Naucalpan, bajo el FME N-201702169 y NCI 201700252043, de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil diecisiete.
- III. Que el ciudadano Jorge Luis Ortiz Pérez, representante legal de Inmobiliaria Gutiérrez Mendoza, S.A. de C.V., acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número sesenta y seis mil seiscientos dos (66,602), volumen número mil setecientos cincuenta y dos (1,752), de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Luis Gerardo Mendoza Powell, notario público número ciento seis del Estado de México, con residencia en el municipio de Atizapán de Zaragoza, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00188378, número de trámite 626382, de ocho de septiembre de dos mil veinte.

- IV. Que el Ciudadano Jorge Luis Ortiz Pérez, representante legal de Inmobiliaria Gutiérrez Mendoza, S. A. de C. V. acreditado mediante poder general, en la escritura número sesenta y seis mil seiscientos cuarenta y uno (66,641), volumen número mil setecientos setenta y uno (1,771), de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Luis Gerardo Mendoza Powell, notario público número ciento seis del Estado de México, con residencia en el municipio de Atizapán de Zaragoza, mismo que se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX1658536051, vigente hasta el año 2027.
- V. Que la Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso de Suelo para el predio objeto del trámite, con número LUS-2237-2021, de fecha del ocho de julio de dos mil veintiuno, para el lote 35, manzana CII, del fraccionamiento Condado de Sayavedra, con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atizapán de Zaragoza
Zona:	Habitacional Plurifamiliar de Densidad Media
Clave:	H-1667-ZE-4
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional (3 viviendas)
Coeficiente de ocupación del suelo:	50 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	1 vez la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	50 % de la superficie del predio
Altura máxima:	2.00 niveles o 6.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	1000.00 m ²
Frente mínimo:	12.00 m
Cajones de Estacionamiento:	Por vivienda: hasta 65 m ² (2 cajones), de 66 a 200 m ² (2 cajones) de 201 a 400 m ² (3 cajones) y después de 401 m ² (4 cajones) y 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas previstas.

- VI. Que la Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número 02237/02/2021, de fecha veintiuno de julio de dos mil veintiuno, en donde no contemplan restricciones de construcción de acuerdo al reglamento interno del fraccionamiento indicadas en el plano anexo.
- VII. Que acredita la dotación y servicios de agua potable y drenaje, mediante recibos de pago al Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza SAPASA, de las cuentas 97350-1316746, 97350-1316747 y 97350-1316748, emitidos por dicho organismo, para las tres áreas privativas.
- VIII. Que la Comisión Federal de Electricidad División Valle de México Norte Zona de Distribución Atizapán Departamento de Planeación, emitió oficio de factibilidad mediante oficio número ATI-PLN-SYA-0160/2021 de fecha 03 de junio del año dos mil veintiuno.
- IX. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Tlalnepantla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el Lote treinta y cinco, manzana CII, con el folio real electrónico 00188378, trámite número 670521, de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- 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 presento adicionalmente la Licencia de Construcción para Obra Nueva número 1859/03/2020 de fecha veintisiete de julio de dos mil veinte, para un destino de la obra de 3 viviendas, expedida por la Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 fracción 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 al ciudadano Jorge Luis Ortiz Pérez, representante legal de Inmobiliaria Gutiérrez Mendoza, S.A. de C.V., el condominio horizontal habitacional de tipo residencial, denominado “**Segunda Privada de Lincoln 10**”, para que en el predio con superficie de 1,357.55 m². (mil trescientos cincuenta y siete punto cincuenta y cinco metros cuadrados), ubicado en la calle 2da. Privada de Castillo de Lincoln número 10, manzana CII, lote 35, Fraccionamiento Condado de Sayavedra, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, para el desarrollo del condominio horizontal con tres 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:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS		
ÁREA PRIVATIVA (LOTE)	TERRENO m ² .	VIVIENDAS
1	200.27 m ² .	1
2	228.60 m ²	1
3	482.91 m ²	1
TOTALES	911.78 m²	3

CUADRO DE ÁREAS COMUNES	
CONCEPTO	TOTAL m ² .
Superficie total de estacionamiento de visitas.	12.50 m ² .
Superficie total de circulación vehicular.	397.09 m ² .
Superficie total de área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.).	36.18 m ² .
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES.	445.77 M².

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote	1,357.55 m ² .
Superficie total de áreas privativas.	911.78 m ² .
Superficie total de áreas comunes.	445.77 m ² .
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	1.357.55 m².
Total de cajones de visita.	1
Total de lotes privativos.	3

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 \$ 13,443.00 (Trece mil cuatrocientos cuarenta y tres pesos 00/100 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.
- I. 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 no mayor de 30 días a partir de su notificación, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- II. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) deberá protocolizar la 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 contados a partir de la fecha de su notificación y dar aviso en el mismo término.
- III. Que con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) y 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio 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 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.

Para el caso las instalaciones deberán ser ocultas.

- IV. 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".
- V. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 7, se 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.
- VI. 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.
- VII. 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 Metropolitano, por conducto de la Dirección General de Operación Urbana, la autorización correspondiente.

TERCERO. Con base en lo establecido en el artículo 114 Fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo máximo de **90 días hábiles** contados a partir de la fecha en que surta efectos la autorización del condominio, para que presente ante esta autoridad la documentación y proyectos técnicos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobadas por las autoridades competentes de las obras de urbanización.

CUARTO. Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el **plazo de 18 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.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 114 fracción IX y 116 fracción I inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del citado ordenamiento, para garantizar la ejecución y entrega de las obras de urbanización, otorgará una fianza y/o garantía hipotecaria a favor del Gobierno del Estado de México, por el 100% del valor de las obras por ejecutar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de \$ 484,835.11 (Cuatrocientos ochenta y cuatro mil ochocientos treinta y cinco pesos 11/100 M.N.).

SEXTO. De acuerdo a lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México la suma de \$ 9,696.71 (Nueve mil seiscientos noventa y seis pesos 71/100 M.N.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización al interior del desarrollo a razón del 2% (dos por ciento) del presupuesto de dichas obras a costo directo, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a través de la Dirección General de Operación Urbana, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$ 484,835.11 (Cuatrocientos ochenta y cuatro mil ochocientos treinta y cinco pesos 11/100 M.N.).

SÉPTIMO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del municipio de Atizapán de Zaragoza, 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.

OCTAVO. Por tratarse de un condominio habitacional horizontal para desarrollar 3 viviendas de Tipo Residencial, no estará obligado a ceder áreas de donación ni realizar obras de Equipamiento Urbano establecido en el artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente.

NOVENO.- 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 empresa Inmobiliaria Gutiérrez Mendoza, S.A. de C.V., que deberá obtener de la Dirección General de Operación Urbana, los permisos respectivos para iniciar la venta de áreas privativas, celebrar actos, convenios o contratos traslativos del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad.

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.

DÉCIMO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 5.38, fracción XI incisos a) y b), del Código Administrativo del Estado de México, de manera supletoria, 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.

DÉCIMO PRIMERO. La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.

DÉCIMO SEGUNDO. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la empresa Inmobiliaria Gutiérrez Mendoza, 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 otras disposiciones jurídicas.

DÉCIMO TERCERO. 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 CUARTA. 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 QUINTO. El presente acuerdo de autorización del condominio horizontal habitacional tipo residencial, denominado "Segunda Privada de Lincoln 10", ubicado en la calle 2da. Privada de Castillo de Lincoln número 10, manzana CII, lote 35, Fraccionamiento Condado de Sayavedra, Municipio de Atizapán de Zaragoza, 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.

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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.- **Atentamente.- Arquitecto Pedro Dávila Realzola.- Director Regional del Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación Urbana.
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla.
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.
PDR/APG/JCCM/cnn/hlrg