

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/002083/2021.

Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
20 DIC. 2021.

Expediente: DRVMZNO/RLN/110/2021.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

Ciudadano Atl Garza Romero
Calle Sendero de la Alameda número 22,
Barrio Rancho Blanco, Ejido de Espíritu Santo
Municipio de Jilotzingo, Estado de México.
Teléfono: 55-3878-4105
P r e s e n t e.

En atención a su escrito recibido el trece de diciembre del dos mil veintiuno, en el que subsana el oficio preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/336/2021, que le fue notificado el día diez de diciembre del presente año en la Residencia Local Naucalpan, bajo el número de expediente DRVMZNO/RLN/110/2021, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Vertical Tipo Residencial, denominado "**NOCHIPA**", para veintiocho (28) áreas privativas, en el predio ubicado en la Calle Sendero de los Pelillos sin número, lote 5-A, manzana 24, Barrio Rancho Blanco, Ejido de Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con una superficie de 1,605.66 m².

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 XIV, 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 III, 110, 112, 113 y 115 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 Vertical de Tipo Residencial, para veintiocho (28) áreas privativas denominado "**NOCHIPA**", 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 el propietario Atl Garza Romero, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Acta Notarial número veintiséis mil cincuenta y cuatro (26,054), volumen cuatrocientos ochenta y cinco (485), folio cero noventa y siete al ciento dos (097 al 102), del trece de febrero del dos mil veinte, ante la Fe del Maestro en Derecho Héctor Joel Huitrón Bravo, Titular de la Notaría ciento cuarenta y siete, de la Ciudad de Tultitlán de Mariano Escobedo, Estado de México, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, bajo folio real electrónico 00339961, trámite 645873, del 09/02/2021.
- III. Que el ciudadano Atl Garza Romero, se identifica mediante credencial para votar, emitido por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1682011544, con vigencia al año 2027.
- IV. Que el Lic. Paolo Edgardo Gachuz Rosales, Director de Área de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Jilotzingo, Estado de México, expidió la licencia de uso de suelo número LUS/2019-

2021/094/21, expedida el dieciocho de junio del dos mil veintiuno, en el cual se autorizan las normas para el aprovechamiento del suelo:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Jilotzingo
Zona:	Centro Urbano
Clave:	CU-500-A
Uso del suelo:	Habitacional
Número máximo de viviendas permitidas:	Veintiocho (28)
Superficie máxima de construcción permitida dentro del predio:	3.54 veces la superficie del lote
Superficie máxima de ocupación del suelo:	55% equivalente a 883.11 m ² .
Superficie mínima libre de construcción:	45% equivalente a 722.55 m ² .
Altura en niveles y metros	9 niveles o 25 metros
Estacionamiento:	La que señale el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Jilotzingo.

- V. Que el Lic. Paolo Edgardo Gachuz Rosales, Director de Área de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Jilotzingo, Estado de México, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial número DDU/190/2021, expedida el 18/06/21, en donde se contempla: Restricción de construcción de 10.50 metros a partir del centro de Sendero de los Pelillos, considerando una sección de banquetta de 1.50 metros de ancho con base al artículo 151 de la fracción II, inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Se otorga con base al plano 4/11 del anexo técnico, aprobado en asamblea de ejidatarios celebrada en fecha 16 de diciembre de 2013, el cual consta en copia certificada emitida por el Delegado del Registro Agrario Nacional en fecha 27 de junio del 2017.
- VI. Que la C. Evelin Mayén González, Presidenta Municipal Constitucional de Jilotzingo emitió dictamen de factibilidad de servicios de agua y drenaje, oficio número HAJ/PM/250/2021, de fecha seis de julio del año dos mil veintiuno, para 28 viviendas, donde señala que resulta favorable la factibilidad de la prestación de los servicios de agua potable y drenaje, de manera exclusivamente para los fines de tramitar la autorización de régimen en condominio, dado que el municipio cuenta con un Título de Asignación de Agua con número 13MEX160090/26HMDA18, para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales del subsuelo por un volumen de 150,000.00 metros cúbicos anuales, en los términos que indica el mismo, por lo que esta autoridad no tiene inconveniente para otorgarle la Factibilidad de servicios de agua potable y drenaje en sentido FAVORABLE para el trámite de autorización de régimen en condominio para veintiocho viviendas.
- a) Que el propietario Atl Garza Moreno, presenta carta compromiso para instalar una planta de tratamiento modelo INOXO .25PS suministrada por CBR Ingeniería, de fecha dos de diciembre del presente año.
- VII. Que presenta Factibilidad para proporcionarle el servicio público de distribución de energía eléctrica número -DL300-ZATZ-PLN/00322/2020, de fecha doce de octubre del año dos mil veintiuno, para el predio que nos compete, expedida por el Ing. Jesús López Rodríguez, Jefe del Departamento de Planeación y Construcción E. F. Zona Atizapán, de la Comisión Federal de Electricidad Distribución.
- VIII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes folio real electrónico 00339961, trámite 702481, del 24/11/2021, donde no reporta gravamen y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- 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 III, 110, 112, 113 y 115 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 al ciudadano Atl Garza Romero, el Condominio Habitacional Vertical Tipo Residencial, denominado "**NOCHIPA**", en el predio ubicado en la Calle Sendero de los Pelillos sin número, lote 5-A, manzana 24, Barrio Rancho Blanco, Ejido de Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con una superficie de 1,605.66 m², lleve a cabo el desarrollo del condominio para veintiocho (28) unidades 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	
CONCEPTO	SUPERFICIE M2
ÁREA PRIVATIVA 101	161.20
ÁREA PRIVATIVA 102	161.20
ÁREA PRIVATIVA 103	161.20
ÁREA PRIVATIVA 104	161.20
ÁREA PRIVATIVA 201	161.20
ÁREA PRIVATIVA 202	161.20
ÁREA PRIVATIVA 203	161.20
ÁREA PRIVATIVA 204	161.20
ÁREA PRIVATIVA 301	161.20
ÁREA PRIVATIVA 302	161.20
ÁREA PRIVATIVA 303	161.20
ÁREA PRIVATIVA 304	161.20
ÁREA PRIVATIVA 401	161.20
ÁREA PRIVATIVA 402	161.20
ÁREA PRIVATIVA 403	161.20
ÁREA PRIVATIVA 404	161.20
ÁREA PRIVATIVA 501	161.20
ÁREA PRIVATIVA 502	161.20
ÁREA PRIVATIVA 503	161.20
ÁREA PRIVATIVA 504	161.20
ÁREA PRIVATIVA 601	161.20
ÁREA PRIVATIVA 602	161.20
ÁREA PRIVATIVA 603	161.20
ÁREA PRIVATIVA 604	161.20
ÁREA PRIVATIVA 701	199.67
ÁREA PRIVATIVA 702	199.67
ÁREA PRIVATIVA 703	199.67
ÁREA PRIVATIVA 704	199.67
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	4,667.48

CUADRO DE ÁREAS COMUNES	
CONCEPTO	SUPERFICIE TOTAL M2
ÁREAS LIBRES	
ÁREAS VERDES DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	259.64
ÁREA RECREATIVA DE USO COMUN (A.R.U.C.)	382.50
ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	86.78
CUARTO DE RESIDUOS Y CONTROL DE ACCESO	15.85
CIRCULACIÓN VEHICULAR	143.48
ÁREAS CONSTRUIDAS	
CIRCULACIÓN PEATONAL	231.58
ELEVADOR	7.28
ESTACIONAMIENTO PRIVATIVO	649.82
ESCALERA	62.64
CIRCULACIÓN VEHICULAR	296.96
TOTAL DE ÁREAS COMUNES	2,136.53

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
SUPERFICIE DEL LOTE	1,605.66 M2

CONCEPTO	CANTIDAD
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	4,667.48 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	2,136.53 M2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	6,804.01 M2
NÚMERO DE VIVIENDAS	28
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	56
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO VISITAS	7

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$114,426.81 (ciento catorce mil cuatrocientos veintiséis pesos 81/100 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 115, fracción VI, Inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los treinta días hábiles siguientes al de la notificación de la presente autorización, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, 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 máximo de noventa días hábiles siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- 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 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, pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de \$12,204.989 (doce mil doscientos cuatro pesos 989/100 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 \$610,249.457 (seiscientos diez mil doscientos cuarenta y nueve pesos 457/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta Dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 445.00 m2 y estacionamiento de visitas de 86.78 m2, dando un total de 531.78 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de \$1,147.56 (mil ciento cuarenta y siete pesos 56/100 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	531.78 M2	1,147.56	\$610,249.457	\$12,204.989
TOTAL					\$12,204.989

- 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 y Control Urbano, 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 Jilotzingo, 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 115, Fracción VI, inciso J, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento al Ciudadano Atl Garza Romero, que deberá 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 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.

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 115, fracción VI, inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Ciudadano Atl Garza Romero, 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.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la 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 Vertical de Tipo Residencial, denominado “**NOCHIPA**”, ubicado en la Calle Sendero de los Pelillos sin número, lote 5-A, manzana 24, Barrio Rancho Blanco, Ejido de 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 TT000665 de fecha 02-FEB-2022, cuyo importe es de \$114,426.81 (ciento catorce mil cuatrocientos veintiséis pesos 81/100 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 y Control Urbano.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.
NC 758 y 612/2021
PDR/GLR/yps