

*Al margen Escudo del Estado de México.*

22400105060000T/DRVMZNO/002024/2021  
Tlalnepantla de Baz Estado de México a; 10 DIC. 2021

## AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO MEDIO

**Promotora Integral de Ingeniería, S.A. de C.V.**  
**Calle Puebla número 8, Manzana 48, Lote 8, Colonia**  
**México Nuevo, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.**  
**Tel. 55-2698-9555.**  
**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud ingresada el veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, integrada bajo el expediente número **DRVMZNO/RLT/OAATI/026/2021**, para obtener la autorización para un Condominio Vertical Habitacional Tipo Medio, para catorce áreas privativas (viviendas) en el predio localizado en Calle Puebla número 8, lote 8, manzana 48, colonia México Nuevo, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con una superficie de 621.00 m<sup>2</sup>.

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir el siguiente acuerdo, 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 Fracción XIII y XIV, 5.5 Fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.21 Fracción I, 5.38 fracción XI incisos a), b) y c) y XII, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.61, 5.62, 5.63 fracción I, III y IV, 5.64, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109 fracción I, III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 130, 160, 161, 162, 163 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones VI y VII, 5, 7, 13 fracciones II, III y XXI, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción X y 18 fracción IV 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.

### CONSIDERANDO

- I. Que presenta petición y formato único de solicitud para un Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, para desarrollar 14 viviendas, denominado "**Puebla 8**", 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 cinco mil setecientos ochenta (5,780), de fecha dieciséis de enero del año mil novecientos noventa y dos, se hace constar la constitución de Promotora Integral de Ingeniería, S.A. de C. V. ante la fe del Licenciado Luis Eduardo Zuno Chavira, notario público número ciento ochenta y ocho del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio, bajo el folio mercantil electrónico número 159013, de fecha tres de junio del año mil novecientos noventa y dos.
- III. Que la empresa Promotora Integral de Ingeniería, S.A. de C.V., acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número noventa y cuatro mil seiscientos cuarenta y nueve (94,649), volumen número mil setecientos setenta y nueve (1,779), de fecha veintiséis de octubre de dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Mauricio Trejo Navarro, notario público número dieciocho del Estado de México, con residencia en el municipio de Tlalnepantla de Baz, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00212920, número de trámite 645261, de veintinueve de enero de dos mil veintiuno.
- IV. Que el Ciudadano Librado Espinoza Martínez, se ostenta como representante legal de Promotora Integral de Ingeniería, S.A. de C.V. mediante escritura pública (19,915) diecinueve mil novecientos quince, libro (620) seiscientos veinte, de fecha catorce de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, ante fe el notario público número ciento ochenta y ocho, Lic. Luis Eduardo Zuno Chavira, y se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con número 0330045678091, vigente hasta el año 2021.

- V. Que la Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso del Suelo para el lote 8, manzana 48, de la Colonia México Nuevo, del Municipio de Atizapán de Zaragoza, con número LUS-4320-2021, de fecha del diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, con las siguientes normas para para el aprovechamiento del predio;

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Atizapán de Zaragoza</b>
Zona:	<b>Habitacional de Alta Densidad</b>
Clave:	<b>H-100-A</b>
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Habitacional 14 viviendas</b>
Coeficiente de ocupación del suelo:	<b>100 % de la superficie del predio</b>
Coeficiente máximo de construcción	<b>4.5 veces la superficie del predio</b>
Superficie mínima libre de construcción:	<b>0 % de la superficie del predio</b>
Altura máxima:	<b>6.00 niveles o 18.00 metros a partir del nivel de desplante</b>
Lote mínimo:	<b>120.00 metros cuadrados.</b>
Frente mínimo:	<b>7.00 metros.</b>
Cajones de Estacionamiento:	<b>2 cajones por vivienda más 1 cajón por cada 4 viviendas previstas para visitas.</b>

- 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 04320/04/2021, de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno, en donde no contemplan restricciones de construcción.
- VII. 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 8, manzana 48, con el folio real electrónico 00212920, trámite número 672373, de fecha diecinueve de julio de dos mil veintiuno, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio.
- VIII. 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 la cuenta: 20472-1315341, 20472-1315342, 20472-1315343, 20472-1315344, 20472-1315345, 20472-1315346, 20472-1315347, 20472-1315348, 20472-1315349, 20472-1315350, 20472-1315351, 20472-1315352, 20472-1315353 y 20472-1315354, emitidos por dicho organismo.
- IX. Que acredita el suministro de energía eléctrica mediante recibos de pagos de luz expedidos por la Comisión Federal de Electricidad con números de servicio 562210600785, 562210201830, 562210701263, 562210201848, 562210105831, 562210105857, 562210201856, 562210201864, 562210201872, 562201102802, 562210201902, 562210201881, 562201104619, 562210201911 y 562201006234.
- X. Que presentó el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa.
- XI. Que indica dentro del cuerpo del plano autorizado, el cual forma parte integral de esta autorización. el sistema de infiltración de aguas pluviales mediante un sistema de cisterna de captación y filtrado y un pozo de absorción.
- XII. Que adicionalmente presenta Constancia de Suspensión Voluntaria de Obra N° 2748/03/20 de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veinte respecto de la Licencia de Construcción 2753/04/16, Constancia de Terminación de Obra N°2748/03/20 de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veinte, Licencia de Construcción por Modificación de Proyecto N°2748/03/20 de fecha quince de octubre de dos mil veinte, Constancia de Terminación de Obra N°2748/03/20 de fecha quince de octubre de dos mil veinte, Licencia de Construcción de para Ampliación de Obra Extemporánea N° 2748/03/20 de fecha quince de octubre de dos mil veinte para un destino de obra Habitacional de 5 a 14 viviendas todo referente al predio que nos ocupa.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 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 a Promotora Integral de Ingeniería, S.A. de C.V., el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, denominado **“Puebla 8”**, para que en el predio con superficie de 621.00 m<sup>2</sup> (seiscientos veintiún metros cuadrados), ubicado en Calle Puebla número 8, manzana 48, lote 8, Colonia México Nuevo, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con 14 áreas 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							
ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE PRIVATIVA DE CONSTRUCCIÓN DEPARTAMENTO M2.	SUPERFICIE PRIVATIVA DE CONSTRUCCIÓN BODEGA M2.	SUPERFICIE PRIVATIVA DE CONSTRUCCIÓN Estacionamientos M2.	TOTAL	NIVEL	USO	Cajones de estacionamiento Privativos por departamento
101	109.20	3.05	22.00	132.95	1	Habitacional	2
102	109.20	3.05	25.00	137.25	1	Habitacional	2
103	113.44	3.70	25.00	142.14	1	Habitacional	2
104	114.45	7.30	25.00	146.75	1	Habitacional	2
201	109.20	5.15	25.00	139.35	2	Habitacional	2
202	109.20	5.70	25.00	139.90	2	Habitacional	2
203	113.44	6.10	25.00	144.54	2	Habitacional	2
204	114.45	6.40	25.00	145.85	2	Habitacional	2
301	109.20	5.75	25.00	139.95	3	Habitacional	2
302	109.20	9.15	25.00	143.35	3	Habitacional	2
303	113.44	9.60	25.00	148.04	3	Habitacional	2
304	114.45	8.50	25.00	147.95	3	Habitacional	2
401	118.50	9.05	25.00	152.55	4	Habitacional	2
402	114.50	10.50	25.00	150.00	4	Habitacional	2
<b>ÁREA PRIVATIVAS TOTAL</b>	1,571.87	93.00	347.00	2,011.87			

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2.	ÁREA LIBRE M2.	TOTAL M2.
Superficie de Áreas Verdes AVRUC)	103.47	50.58	154.05
Superficie de escaleras	44.02	-----	44.02
Superficie de elevador	2.30	-----	2.30
Superficie de vestíbulo	99.18	-----	99.18
Superficie de circulación peatonal	119.29	5.23	124.52
Superficie de vigilancia	11.93	-----	11.93
Superficie de estacionamiento de visitas 4.	50.00	-----	50.00
Superficie de salón de usos múltiples	73.57	-----	73.57
Superficie de A.R.U.C. (Roof garden)	-----	139.29	139.29
Superficie de patio cubierto	144.03	43.09	187.12
Superficie de rampa	46.12	-----	46.12
Superficie de acceso vehicular	88.72	-----	88.72
<b>TOTAL</b>	<b>782.63</b>	<b>238.19</b>	<b>1,020.82</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>SUPERFICIE M<sup>2</sup></b>
Superficie total del Lote	621.00
Superficie total de áreas privativas construidas	2,011.87
Superficie total de áreas comunes construidas	782.63
Superficie total de áreas construidas	2,794.50
Superficie total de áreas comunes libres	238.19
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO</b>	<b>3,032.69</b>
Total de cajones privativos	28
Total de cajones de visitas	4
Total de Viviendas	14

**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 \$ 18,820.20 (Dieciocho mil ochocientos veinte pesos 20/100 m.n.), por el concepto de autorización de 14 viviendas (áreas privativas), 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 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 en un plazo de noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará 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 puntos 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 y 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 determino que no se cuenta con elementos cuantificables que sean objeto de lo estipulado en el presente artículo.

**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 a Promotora Integral de Ingeniería, S.A. de C.V.,

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.

**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 adquirente, de acuerdo a lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, por lo que cualquier tipo de publicidad de oferta inmobiliaria del desarrollo deberá ser previamente aprobada por esta Dirección Regional.

**NOVENO.** 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, Promotora Integral de Ingeniería, 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.** 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 Tipo Medio, para catorce viviendas en el predio localizado en Calle Puebla número 8, manzana 48, lote 8, Colonia México Nuevo, Atizapán de Zaragoza, 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 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.

**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 y Control Urbano.  
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla.  
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.  
O.T. DRVMZNO/1240/2021.  
PDR/APG/JCCM/cnn/hlrg