

**Al margen Escudo del Estado de México.**

22400105060000T/DRVMZNO/002124/2021  
Tlalnepantla de Baz, México a  
**22 DIC.2021**

## AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

C. Andrés Pizano Villaseñor  
Representante legal de PIRCSA, S.A. DE C.V.  
Calle Francisco I. Madero, número 46, lote 235  
manzana 32, colonia San Lucas Tepetlaco  
Tlalnepantla de Baz, Estado de México

**Tel: 5564688632**

Presente.

En atención a la solicitud del día diez de diciembre de dos mil veintiuno, recibido en la Residencia Local, expediente **DRVMZNO/RLT/026/2021**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional tipo Medio para quince áreas privativas, ubicado en calle Francisco I. Madero, número 46, lote 235, manzana 32, colonia San Lucas Tepetlaco, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 516.00 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 y XIII 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 X y 18 fracción IV 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

Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo medio para quince áreas privativas, 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.

Que PIRCSA, S.A. DE C.V., acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número setenta y tres mil treientos veintidós (73,322), del treinta de mayo del dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Oliver Bucio, notario público número doscientos cuarenta y seis, del Estado de México, donde hace constar "Contrato de Compraventa", misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con folio real electrónico número 00327484, tramite 525534, del veinticuatro de septiembre del año dos mil dieciocho.

Que el representante legal C. Andrés Pizano Villaseñor, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, número 2743050353407.

Que la Dirección de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Licencia de Uso de Suelo número LC/2019-2021/213254 de fecha veinticuatro de noviembre del año dos mil veintiuno, emitida con base en el antecedente de la Licencia de Uso de Suelo número 2073/2018 de fecha catorce de noviembre del año dos mil dieciocho y de la Licencia número 180894 de fecha seis de diciembre del año dos mil dieciocho, mediante el cual se autoriza 1,290.00 metros cuadrados y 1,546.14 metros cuadrados respectivamente de construcción de uso habitacional plurifamiliar, así como las notas establecidas, dejando a salvo los derechos adquiridos que provengan de las autorizaciones de cambio de Uso de Suelo, Densidad e Intensidad de su aprovechamiento y de la altura máxima

permitidas aprobadas, conforme al procedimiento previsto en el Código Administrativo del Estado de México en su Libro Quinto del trece de marzo del año dos mil dos, publicado en la Gaceta del Gobierno, así como de cualquier otra Licencia o Autorización relativa al uso y aprovechamiento del uso que se encuentre vigente y haya sido emitida por autoridad competente antes de la entrada en vigor el presente plan, situación que es corroborada en el apartado 8.1 normatividad de la Gaceta del Plan Vigente, con las siguientes normas para condominio:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Tlalnepantla de Baz</b>
Zona:	<b>Subcentro Barrial muy baja Intensidad</b>
Clave:	<b>SCB</b>
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Habitacional Plurifamiliar</b>
Coeficiente de ocupación del suelo:	<b>80 % de la superficie del predio</b>
Coeficiente máximo de construcción	<b>2.4 veces la superficie del predio.</b>
Superficie mínima libre de construcción:	<b>20 % de la superficie del predio</b>
Altura máxima:	<b>3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de banqueteta</b>
Lote mínimo:	<b>90.00 m2 de superficie</b>
Frente mínimo:	<b>6.00 metros lineales</b>
Cajones de Estacionamiento:	<b>De 80 Hasta 200 m<sup>2</sup> 2 cajón por vivienda; mas 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas.</b>

Que la Dirección de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2019-2021/213254, Folio 1971, de veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.

Que el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, emitió oficio número OPDM/GCYOH/0613/2021, de veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, en el cual señala la factibilidad de la prestación de los servicios de agua potable y drenaje para los fines de tramitar la licencia de construcción para 15 departamentos.

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 en cuestión con el folio real electrónico 00327484, trámite número 681917, de primero de septiembre del dos mil veintiuno en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

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, 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 a PIRCSA, S.A. DE C.V., el condominio vertical habitacional de tipo medio para que en el predio con superficie de 516.00 m<sup>2</sup>, ubicado en calle Francisco I. Madero, número 46, lote 235, manzana 32, colonia San Lucas Tepetlaco, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con quince 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:

<b>ÁREAS PRIVATIVAS</b>	<b>SUPERFICIE EN M2.</b>	<b>USO</b>	<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>
Área privativa 101	80.00	Habitacional	1 vivienda
Área privativa 102	78.51	Habitacional	1 vivienda
Área privativa 103	78.45	Habitacional	1 vivienda
Área privativa 201	80.00	Habitacional	1 vivienda

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
Área privativa 202	78.51	Habitacional	1 vivienda
Área privativa 203	78.45	Habitacional	1 vivienda
Área privativa 301	80.00	Habitacional	1 vivienda
Área privativa 302	78.51	Habitacional	1 vivienda
Área privativa 303	78.45	Habitacional	1 vivienda
Área privativa 401	80.00	Habitacional	1 vivienda
Área privativa 402	78.51	Habitacional	1 vivienda
Área privativa 403	78.45	Habitacional	1 vivienda
Área privativa 501	80.00	Habitacional	1 vivienda
Área privativa 502	78.51	Habitacional	1 vivienda
Área privativa 503	78.45	Habitacional	1 vivienda
<b>TOTAL</b>	<b>1,184.80</b>	<b>Habitacional</b>	<b>15 viviendas</b>

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES	
Área Verde y Recreativa de Uso Común	105.165 m2
Área Recreativa de Uso Común	44.835 m2
Área de circulación peatonal	144.95 m2
Cajones de estacionamiento de visitas (2)	18.48 m2
Cuarto de basura	2.65 m2
Elevador	4.00 m2
<b>Total</b>	<b>320.08 m2</b>

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote	516.00 m2
Superficie de Áreas de construcción de áreas privativas	1,184.80 m2
Superficie de Áreas Comunes	320.08 m2
Superficie de cajones de estacionamiento privativos	155.16 m2
Superficie Total del Condominio	1,660.04 m2

**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 \$ 20,164.50 (veinte mil ciento sesenta y cuatro pesos 50/100 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 siguientes a la publicación 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.

- I. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización que correspondientes al condominio serán:

**OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto, 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.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo a los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

Las obras de urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, 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.

- II. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos puntos veinte metros de altura y/o con la propia edificación.

**TERCERO.** Con base en lo establecido en el artículo 55 Fracción VII, inciso B) 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 los artículos 115 fracción VI inciso P) 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 realizar a costo directo, cuyo monto asciende a la cantidad de \$ 77,582.93 (setenta y siete mil quinientos ochenta y dos pesos 93/100 M.N.).

**QUINTO.** De acuerdo a lo establecido en los artículos 115 fracción VI inciso Q) 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 \$ 1,551.659 ( mil quinientos cincuenta y un pesos 659/100 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

Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo asciende a la cantidad de \$ 77,582.93 (setenta y siete mil quinientos ochenta y dos pesos 93/100 M.N.).

**SEXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** 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.

**OCTAVO.** 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.

**NOVENO.** 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 con lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII 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.

**DÉCIMO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, PIRCSA, S.A. DE C.V., no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones, así como 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 cualquier otra disposición jurídica aplicable.

**DÉCIMO PRIMERO.** El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular o a su representada 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 SEGUNDO.** Previo al aprovechamiento del lote 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 y su reglamentación.

**DÉCIMO TERCERO.** El presente acuerdo de autorización del Condominio Vertical Habitacional Tipo Medio, ubicado en calle Francisco I. Madero, número 46, lote 235, manzana 32, colonia San Lucas Tepetlaco, Tlalnepantla de Baz, 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, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

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 Valle de México Zona Nororiental.- Rúbrica.**

C. c. p.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano  
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla  
Expediente: DRVMZNO/RLT/026/2021  
PDR/APG/jbg