

*Al margen Escudo del Estado de México.*

22400101050000T/DRVMZNO/002051/2021.

Tlalnepantla de Baz a; 15 DIC. 2021

Expediente /DRVMZNO/RLT/047/2021.

## AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HABITACIONAL HORIZONTAL DE TIPO POPULAR

Ciudadano  
Mario Manuel Sotres Quezada  
Calle San Isidro, Mza 273, Lote 02, s/n,  
Colonia Visitación, Municipio de Melchor  
Ocampo, Estado de México  
Tel: 5543294557-5562512114  
Correo electrónico: MARIO.SOTRES@ SODETT.MX  
Aguilarcastillo 0 8 @ Hotmail.com

P r e s e n t e

En atención a la solicitud ingresada el ocho de diciembre de dos mil veintiuno, integrada bajo el número de expediente DRVMZNO/RLT/047/2021, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Horizontal de Tipo Popular para seis áreas privativas en el predio localizado en Calle San Isidro, Mza 273, Lote 02, s/n, Colonia Visitación, Municipio de Melchor Ocampo, Estado de México, Estado de México, con una superficie de 908.00 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, 2, 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 fracción I, 5.3 fracciones XIII Y XV, 5.5 fracción 1,5,6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109, 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 del Estado de México, el 01 de septiembre de 2020; 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 16 fracción IX, y 18 fracción III, 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 numero 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 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 Popular para seis áreas privativas denominado "DONZA RESIDENCIAL", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en el artículo 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que, mediante Sentencia definitiva del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia de Cuautitlán, Estado de México con expediente 909/2020, de fecha quince de octubre del dos mil veinte, inscrita en el Instituto de la Función Registral. bajo el folio real electrónico 00401492, trámite 594300, de fecha 10/09/2021.
- III. Que mediante escrituras número setenta y cinco mil quinientos noventa y dos, tomo ochocientos noventa y ocho, expediente 7345-21, de fecha ocho de octubre del dos mil veintiuno, el Licenciado Luis Felipe Ordaz González, notario público número cinco de la demarcación notarial de Querétaro hace constar poder General Limitado en cuanto su objeto a favor del señor Juan Armando Aguilar Castillo.

- IV. Que el ciudadano titular Mario Manuel Sotres Quezada, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX 1108262057, con vigencia 2023.
- V. Que la Residencia Local Tultitlan, expidió Licencia de Uso del Suelo, número 2400101050004T/DRVMZNO/RLT/126/2021, expediente DRVMZNO/RLT/LUS/035/2021 de fecha catorce de octubre del dos mil veintiuno, asignando un uso de suelo habitacional media densidad para seis viviendas.
- VI. Que con fecha seis de octubre de dos mil veintiuno, el Ingeniero Alexis Salazar Razo, encargado de despacho de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Melchor Ocampo, expide Constancia Alineamiento y Número Oficial, para el predio objeto del trámite, en el cual no se indican afectaciones, y/o restricciones federales, estatales y/o municipales.

Por lo anterior deberá cumplir con las siguientes normas para condominio

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOTES RESULTANTES</b>	
Plan de Desarrollo Urbano de:	N/A
Zona:	Habitacional Media Densidad
Clave:	No aplica
Uso de Suelo que se autoriza	Habitacional 6 viviendas.
Coeficiente de ocupación del suelo:	80 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	2.4 v.s.p
Superficie mínima libre de construcción:	20% de la superficie del predio
Altura máxima:	3 metros o 10 niveles a partir del nivel de desplante
Cajones de estacionamiento	Un cajón por vivienda más uno por cada 4 viviendas para visitas

- VII. Que presenta factibilidad de servicios de Agua Potable y Drenaje para seis lotes de fecha veinticuatro de noviembre del año dos mil veintiuno, emitido por el Ingeniero Dante Ariel Mitre Ponce, Director de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado del Municipio de Melchor Ocampo, donde otorga la factibilidad de servicios y refiere que esta Dirección está en condiciones de recibir las aguas residuales y que cuenta la infraestructura hidráulica en esa zona, para dotar del servicio de drenaje para el condominio.
- VIII. Que presenta Factibilidad de Servicios de Agua Potable, expedido por Oscar Manuel H. Zambrano, presidente de la Administración del Sistema de Agua Potable de Visitación, Melchor Ocampo, Estado de México, de fecha primero de diciembre del año dos mil veintiuno, en donde manifiesta que el predio antes mencionado tiene factibilidad del servicio de agua potable para las seis viviendas.
- IX. Que presenta factibilidad para la dotación del servicio público de Distribución de Energía Eléctrica, para el desarrollo habitacional de seis viviendas, mediante oficio número PLN-SYA-ZCTT-0228/2021, de fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno, emitido por Ingeniero Federico Puente Pérez E.F., Jefe de Departamento de Planeación y Construcción Zona de Distribución Cuautitlán, de la Comisión Federal de Electricidad CFE.
- X. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Cuautitlán, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para predio ubicado en Calle San Isidro, Mza 273, Lote 02, s/n, Colonia Visitación, Municipio de Melchor Ocampo, Estado de México, con folio real electrónico 00401492, tramite número 618896 de fecha 25/11/2021, en donde no se reporta gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XI. Que presenta en original y medio magnético el plano 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 Nororiental, con fundamento en los artículos 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y 13 fracción II 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 Mario Manuel Sotres Quezada, el Condominio Habitacional Horizontal de Tipo Popular denominado "DONZA RESIDENCIAL", para que en el predio con superficie de 908,00 m<sup>2</sup> (novecientos ocho metros cuadrados) ubicado en Calle San Isidro, Mza 273, Lote 02, s/n, Colonia Visitación, Municipio de Melchor Ocampo, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con seis unidades privativas conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para efectos legales y conforme a las características siguientes:

Áreas Privativas	Superficie en m <sup>2</sup>	Uso	Número de Viviendas
1	84.00	Habitacional	1 vivienda
2	84.00	Habitacional	1 vivienda
3	84.00	Habitacional	1 vivienda
4	84.00	Habitacional	1 vivienda
5	84.00	Habitacional	1 vivienda
6	95.52	Habitacional	1 vivienda
Total áreas privativas	515.52	Habitacional	6 vivienda

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO	SUP. CONSTRUIDA	SUP. ABIERTA
(A) Vialidad Interior	0.00 m <sup>2</sup>	285.51 m <sup>2</sup>
(B) Área verde recreativa de uso común (AVRC)	0.00 m <sup>2</sup>	74.05 m <sup>2</sup>
(C) i cajon de Est. de visita	0.00 m <sup>2</sup>	12.50 m <sup>2</sup>
(D) Servicios	0.00 m <sup>2</sup>	12.82 m <sup>2</sup>
(D) caseta	7.60 m <sup>2</sup>	7.60 m <sup>2</sup>
Subtotal	7.60 m <sup>2</sup>	392.48 m <sup>2</sup>
Total de áreas comunes	392.48 m <sup>2</sup>	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
Superficie del Lote	908.00 m <sup>2</sup>
Superficie total de Áreas Privativas	515.52 m <sup>2</sup>
Superficie total de Áreas Comunes	392.48 m <sup>2</sup>
Superficie total del Condominio	908.00 m <sup>2</sup>
Número de Viviendas	6
Cajones de Estacionamiento para Visitas	1

**SEGUNDO.** Con fundamento en lo establecido en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, el condominio deberá de cumplir con las obras de urbanización correspondientes: con un costo total de \$ 332,562.04 (trescientos treinta y dos mil quinientos sesenta y dos 04/100 M.N)

- I. Las obras de urbanización al interior del condominio serán las siguientes:
  - 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 estacionamientos y andadores.
  - G) Jardinería y forestación.
  - H) Sistemas de nomenclatura para las vías privadas.
  - I) Señalamiento Vial.

Dichas obras de urbanización 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

**TERCERO.** Asimismo, previo al inicio de obras de urbanización e infraestructura, deberá presentar a la Secretaría de Desarrollo Urbano Agua y Obra los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas debidamente aprobadas por las autoridades competentes.

**CUARTO.** Con fundamento en lo establecido en el artículo 114 fracción VIII y 117 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se otorga un plazo de doce meses contados a partir del inicio de la autorización de las obras de urbanización al interior del condominio, de acuerdo a los proyectos ejecutivos señalados en el acuerdo segundo de la presente autorización.

**QUINTO.** De las obligaciones que adquieren los titulares:

I. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código, 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 a la Secretaría que será el día 26 de mayo de 2022. Cubrir los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de urbanización.

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 no mayor de 30 días a partir de su notificación debiendo informar a la Secretaria el cumplimiento del mismo plazo.

III. Con base al artículo 119 deberá garantizar la construcción de las obras de urbanización del presente acuerdo de autorización, mediante Fianza o Garantía Hipotecaria; Garantía que deberá constituir a favor del Gobierno del Estado de México, por un monto equivalente al cien por ciento del presupuesto a costo directo de las obras por realizar por un monto de \$ 323,836.60 (trescientos veinte tres mil ochocientos treinta y seis 60/100 M.N) y acreditarlo previo a la autorización del inicio de obras.

IV. Deberá cubrir los derechos del 2% supervisión de obras de urbanización, por un importe de \$ 6,476.73 (seis mil cuatrocientos setenta y seis mil 73/100 M.N.) de acuerdo con lo establecido por el artículo 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México.

V. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización de Condominio por la cantidad de \$ 6,183.78 (seis mil ciento ochenta y tres pesos 78/100 M.N.), de conformidad en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que se 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.

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 puntos veinte metros de altura.

**SEXTO.** 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 al ciudadano Mario Manuel Sotres Quezada, que deberán 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 estos de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad.

La ocupación de las áreas privativas 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 en 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.

**NOVENO.** Con fundamento en los artículos 114 fracción VI, inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el ciudadano Mario Manuel Sotres Quezada, 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.

**DECIMO.** El presente acuerdo de autorización no habilita a sus titulares a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Código Administrativo del Estado de México el Reglamento del Libro Quinto de dicho ordenamiento exijan una autorización específica.

**DECIMO**

**PRIMERO.** 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.

**DECIMO**

**SEGUNDO.** El presente acuerdo de autorización del Condominio Habitacional Horizontal de Tipo Popular, denominado "DONZA RESIDENCIAL" ubicado en Calle San Isidro, Mza 273, Lote 02, s/n, Colonia Visitación, Municipio de Melchor Ocampo, Estado de México, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efecto 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 obtenidas 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.

La presente no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

**Autorizo.- Arquitecto Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle de México Zona Nororient.- Rúbrica.**

**C. c. p.** Lic. Anabel Dávila Salas, Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra  
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano  
Arq. Luis Antonio Tapia Martínez, Residente Local Tultitlán  
Expediente No. DRVMZNO/RLT/047/2021  
Archivo/minutario