

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA*Al margen Escudo del Estado de México.*

Número de Autorización:	22400105070000T/DRVMZO/299/2022
Fecha:	20 de abril de 2022
Expediente:	DRVMZO/RLE/009/2022

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO MEDIO

Profesionales de la Construcción Morelos S.A de C.V. representado por C. Alejandro Vázquez Hernández.
Calle Juárez Sur, lote A, fracción 5, número 20, Colonia San Cristóbal Centro, Municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México.

Teléfono: 5549816316

Correo. tramites@prodecom.mx

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el siete de abril de dos mil veintidós, integrada bajo el numero expediente DRVMZO/RLE/009/2021, para obtener la autorización de un condominio vertical habitacional tipo medio para veintiocho áreas privativas en el predio localizado en calle Juárez Sur, lote A, fracción 5, número 20, Colonia San Cristóbal Centro, Municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México, con una superficie de 735.68 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 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 3, 4, 6, 8, 109, 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 07 julio del 2021; 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción III, 16 fracción XV y 19 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

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo medio, para veintiocho áreas privativas denominado "Condominio Ehécatl", 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 instrumento número nueve mil novecientos cuarenta y nueve (9,949), volumen ordinario doscientos sesenta y nueve (269), folio ciento veintiséis (126), del veintitrés de enero de mil dos mil uno, se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada Profesionales de la Construcción Morelos S.A. de C.V., constituida bajo el régimen de sociedad anónima de capital variable, pasada ante la fe del Licenciado Pablo Martínez Romero, notario público número dos del distrito judicial de Zumpango de Ocampo, inscrito en Registro Público del Comercio, bajo la partida número 524 del volumen 15 del libro primero de Comercio de Ecatepec, el dos de abril del dos mil uno.
- III. Que la empresa Profesionales de la Construcción Morelos S.A. de C.V, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante instrumento número veinte mil ochocientos veinticuatro (20,824), volumen ordinario número quinientos cincuenta y cuatro (554), folio ciento uno (101), en Zumpango de Ocampo, Estado de México, el diecisiete de diciembre del dos mil veinte, se hace constar el contrato de compra venta a favor de la sociedad mercantil Profesionales de la Construcción Morelos S.A. de C.V, ubicado en lote A, fracción 5, resultante de la subdivisión del lote A, ubicado en el terreno denominado campo santo en la calle Juárez, colonia San Cristóbal Centro, municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México, con una superficie de 735.68 m², pasada ante la fe de la Licenciada Melania Martínez Alva, notario público número noventa y ocho

del Estado de México, con residencia en este municipio, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM) con el folio real electrónico 00252776, trámite 413273 de fecha doce de abril de dos mil veintiuno.

- IV. Que mediante instrumento número diecinueve mil novecientos sesenta y seis (19,966), de fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve, se hace constar el poder especial para pleitos, cobranzas y actos de administración, extendido por Profesionales de la Construcción Morelos Sociedad Anónima de Capital Variable representado por Alejandro Vázquez Hernández, en su carácter de Administrador único, otorga a favor de los señores Ramon Esquivel Benites y Mario Ramon Lara Capuchino.
- V. Que el C. Alejandro Vázquez Hernández, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX 2004697329, vigente hasta el año 2029.
- VI. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Ecatepec de Morelos, expidió la Licencia de Uso de Suelo para el predio objeto del trámite, con número de licencia 0010-III-22, folio 0010, expediente número 0348-22, de fecha primero de marzo de dos mil veintidós con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Ecatepec de Morelos
Zona:	Centro Urbano de Alta Densidad Uso Mixto
Clave:	CU100 A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Coefficiente de ocupación del suelo:	80 % de la superficie del predio
Viviendas autorizadas:	28 viviendas
Coefficiente máximo de construcción	8.0 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	20 % de la superficie del predio
Altura máxima:	10.00 niveles o 35.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	60.00 m2 de superficie
Frente mínimo:	4.50 metros
Cajones de Estacionamiento:	Un cajón por vivienda

- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Ecatepec de Morelos, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de licencia 4770-XI-21, expediente 2419-21, folio 3049, de doce de noviembre del dos mil veintiuno, en donde no se contemplan restricciones.
- VIII. Que el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del H. Ayuntamiento de Ecatepec de Morelos, Estado de México, emitió oficio número SAPASE/DG/DTCOM/0805/2021, del ocho de septiembre de dos mil veintiuno, en el cual señala favorable la factibilidad del servicio de agua potable y tratamiento de aguas residuales, el cual contiene las especificaciones que deberá cumplir el titular de la autorización para 28 viviendas.
- IX. Que la Comisión Federal de Electricidad con número de oficio DL600-RHG/SYA/194/2021, de veinticuatro de noviembre del dos mil veintiuno, emite favorable la factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica, para 28 viviendas.
- X. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Ecatepec, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el Lote A fracción 5 con el folio real electrónico 00252776, trámite número 464957, de fecha siete de abril de dos mil veintidós en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XI. 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 Oriente, con fundamento en los artículos 109, 110, 112, 113 y 115 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 a Profesionales de la Construcción Morelos S.A de C.V. representado por C. Alejandro Vázquez Hernández, el Condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "Condominio Ehécatl", para que en el predio con superficie de 735.68 m² (setecientos treinta y cinco punto sesenta y ocho metros cuadrados), ubicado en calle Juárez Sur, lote A, fracción 5, número 20, Colonia San Cristóbal Centro, Municipio de Ecatepec de Morelos, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con 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:

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
101	86.40	Habitacional	1 Vivienda
102	86.40	Habitacional	1 Vivienda
103	101.09	Habitacional	1 Vivienda
104	101.09	Habitacional	1 Vivienda
201	86.40	Habitacional	1 Vivienda
202	86.40	Habitacional	1 Vivienda
203	101.09	Habitacional	1 Vivienda
204	101.09	Habitacional	1 Vivienda
301	86.40	Habitacional	1 Vivienda
302	86.40	Habitacional	1 Vivienda
303	101.09	Habitacional	1 Vivienda
304	101.09	Habitacional	1 Vivienda
401	86.40	Habitacional	1 Vivienda
402	86.40	Habitacional	1 Vivienda
403	101.09	Habitacional	1 Vivienda
404	101.09	Habitacional	1 Vivienda
501	86.40	Habitacional	1 Vivienda
502	86.40	Habitacional	1 Vivienda
503	101.09	Habitacional	1 Vivienda
504	101.09	Habitacional	1 Vivienda
601	86.40	Habitacional	1 Vivienda
602	86.40	Habitacional	1 Vivienda
603	101.09	Habitacional	1 Vivienda
604	101.09	Habitacional	1 Vivienda
701	86.40	Habitacional	1 Vivienda
702	86.40	Habitacional	1 Vivienda
703	197.90	Habitacional	1 Vivienda
704	197.90	Habitacional	1 Vivienda
TOTAL	2,818.48	Habitacional	28 Viviendas

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

Caseta de Vigilancia	6.64 m2
Recepción	17.20 m2
Estacionamiento de visitas	38.64 m2
Superficie de Circulaciones vertical y horizontal	174.79 m2
Superficie de Vialidad privada permeable	192.77 m2
Elevador, Escaleras y Vestíbulos	114.38 m2
Roof Garden de uso común	180.58 m2
Total	725.00 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie de Áreas Privativas	2,818.48 m2
Superficie total de cajones de estacionamiento privativos	305.64 m2
Superficie Total de Áreas de uso común	725.00 m2.
Superficie de Cajones de Estacionamiento de Visitas	38.64 m2.

Superficie vial permeable	192.77 m2
Superficie Contenedores de Basura	9.45 m2
Superficie Total del Condominio	3,849.12 m2
Número de Áreas Privativas	28
Número de Cajones de Estacionamiento privativos	28
Número de Cajones de Estacionamiento para visitas	5

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 \$40,412.40 (Cuarenta mil cuatrocientos doce pesos 40/100 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, "A) En el caso de condominios verticales habitacionales, así como aquellos de tipo comercial, industrial, tecnológico, agroindustrial y de servicios, el Titular deberá realizar la publicación de la 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;...(Sic).
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, "B) Inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación Urbana el haber realizado dicha inscripción, dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial Publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno"...(Sic).
- 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 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.

NOTA: Que el área de desplante tendrá recubrimiento de concreto 100% permeable que posee vacíos que van del 5 al 30%, debido a la composición de su estructura, permitiendo el paso del agua dentro del material sin perder sus características de alta resistencia a la compresión, flexión y desgaste. con las siguientes características:

- a) Resistencia a la compresión: 150-250 kg/cm2
- b) Resistencia a la flexión: 25-40 kg/cm2
- c) Peso Volumétrico: 1,900 kg/m3
- d) Absorción: -25.5%
- e) Revenimiento: 00.0 cm-3.0 cm

Para el caso de desarrollos de tipo medio, residencial y residencial alto las instalaciones deberán ser ocultas.

- 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 129 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 base en lo establecido en el artículo 116, Fracción I, inciso C, 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 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.

QUINTO. Con fundamento en el artículo 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 estimado asciende a la cantidad de \$258,248.93 (Doscientos cincuenta y ocho mil doscientos cuarenta y ocho pesos 93/100 M.N.).

SEXTO. De acuerdo a lo establecido en los artículos 115 fracción IV, inciso , numeral 2 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 \$5,164.97 (Cinco mil ciento sesenta y cuatro pesos 97/100 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 estimado asciende a la cantidad de \$258,248.93 (Doscientos cincuenta y ocho mil doscientos cuarenta y ocho pesos 93/100 M.N.).

SÉPTIMO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del H. Ayuntamiento de Ecatepec de Morelos, 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. Con fundamento en lo establecido en los artículos 5.50 del Libro Quinto Código Administrativo del Estado de México, se establece que está exento de las obligaciones de pagar áreas de donación y de equipamiento.

NOVENO.- 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 la empresa Profesionales de la Construcción Morelos, 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.

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, 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. 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.

DÉCIMO SEGUNDO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la empresa Profesionales de la Construcción Morelos, 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. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el 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 CUARTO. 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. 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 SEXTO. El presente acuerdo de autorización del Condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "Condominio Ehécatl", ubicado en calle Juárez Sur, lote A, fracción 5, número 20, Colonia San Cristóbal Centro, Municipio de Ecatepec de Morelos, 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.

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

Atentamente.- Licenciado Jesús López García.- Director Regional Valle de México Zona Oriente.- Rúbrica.

C. c. p.- Lic. Anabel Dávila Salas. Subsecretaría de Desarrollo Urbano, Agua y Obra Pública
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. Directora General de Operación y Control Urbano
Lic. Diana Salazar Nava. Subdirectora de Control y Seguimiento
Lic. Yadira Rodríguez Morales. Residente Local Ecatepec
Exp. DRVMZO/RLE/009/2022