

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

*Al margen Escudo del Estado de México.*

Número de Autorización:	22400105070000T/DRVMZO/541/2022
Fecha:	21 de junio de 2022
Expediente:	DRVMZO/RLT/302/2022

### AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HABITACIONAL TIPO RESIDENCIAL

#### Ciudadano Adolfo Flores Moreno

Ejido 3, Lote 47, pueblo Xocotlán,  
Municipio de Texcoco, Estado de México.  
Teléfono 55 11 19 73 90  
Correo electrónico: [gsiete@msn.com](mailto:gsiete@msn.com)  
P r e s e n t e

En atención a la solicitud ingresada el ocho de junio del año dos mil veintidós, integrada bajo el número de expediente **DRVMZO/RLT/302/2022**, para obtener la autorización de un Condominio Horizontal de tipo Residencial para veintiséis áreas privativas en el predio localizado en **Camino sin nombre número 91, Parcela 4 Z-1 P1/2 del Ejido de Xocotlán, municipio de Texcoco, Estado de México**, con una superficie total de 13,279.66 m<sup>2</sup>.

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; 1.1. Fracción IV, 1.4 y 1.8 del Libro Primero del Código Administrativo del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.25, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 5, 6, 8, 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 2, 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción III, 16 fracción XII y 19 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano; Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Texcoco vigente, publicado en Gaceta de Gobierno de fecha 04 de febrero del 2004, y fe de erratas de fecha 26 de abril del 2004; y:

#### CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional de tipo residencial para veintiséis viviendas, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Acredita propiedad con el Título de Propiedad número 00000007394 de fecha 6 de junio del 2008, expedida por instrucciones del C. Felipe de Jesús Calderón Hinojosa, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, mediante el cual se le otorgo el Certificado Parcelario No. 100046633 otorgado por el Delegado del Registro Agrario Nacional, el C. Jesús María Silva Muñoz el cual fue inscrito en el Instituto de la Función Registral de la Propiedad ahora (IFREM), Oficina Registral de Texcoco, quedando registrado en el Libro I, Sección I a las 13:00 horas bajo la Partida número 1401 del Volumen 286 de fecha 12 de julio del 2008.
- III. Escritura Pública número 45,083, Volumen 853, Número de Folios 052 al 053, de fecha 20 de octubre del 2016 que contiene la protocolización del acta de verificación de linderos de fecha 5 de agosto del 2016, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Palafox Villalva, Titular de la Notaria Pública número DIECISÉIS del Estado de México, con residencia en la Ciudad de Texcoco; la cual se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Texcoco, bajo los siguientes datos registrales: Folio Real Electrónico: 00001930, fecha de Inscripción: 12/12/2016, número de trámite: 183742.

- IV. Que mediante escritura número 48,672, volumen 932, número de folios del 109 al 111, de fecha 15 de junio del 2021, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Palafox Villalva, Notario Público Número Dieciséis del Estado de México, con residencia en la Ciudad de Texcoco, que contiene el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y asuntos laborales que otorga el señor Adolfo Flores Moreno en favor el señor Alejandro Morales Torres quien acepta el cargo del nombramiento conferido.
- V. Que el C. Alejandro Morales Torres, quien se identifica mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 2206929521.
- VI. Que la Dirección Regional Valle de México Zona Oriente, expidió la Licencia de Uso de Suelo para el predio objeto del trámite, con número 079/089/2021, de fecha 22 de octubre del 2021, con las siguientes normas para Condominio:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Texcoco</b>
Zona:	<b>Habitacional Densidad 300</b>
Clave:	<b>H300B</b>
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Habitacional Plurifamiliar</b>
Coefficiente de ocupación del suelo:	<b>60% de la superficie del predio</b>
Coefficiente máximo de construcción	<b>1.8 veces la superficie del predio.</b>
Superficie mínima libre de construcción:	<b>40% de la superficie del predio</b>
Altura máxima:	<b>3 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante</b>
Lote mínimo:	<b>180.00 m2</b>
Frente mínimo:	<b>9.00 m</b>
Cajones de Estacionamiento:	<b>Hasta 120 m2 por vivienda/1 cajón; de 121 a 250 m2 por vivienda/2 cajones; de 251 a 500 m2 por vivienda/3 cajones y más de 501 m2 por vivienda/4 cajones.</b>

- VII. Que la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Texcoco, expidió la constancia de alineamiento y número oficial, con expediente número 344/21 de fecha 7 de octubre del 2021, en que se aprecia la ubicación del predio calle sin nombre, pueblo Xocotlán, Municipio de Texcoco para el Condominio tiene frente a vía pública en la cual contempla una restricción de 3.00 metros indicada en el plano anexo y se le asigna el número oficial **91 (Noventa y uno)**.
- VIII. Que acredita la dotación y servicios de agua potable y drenaje, mediante oficio número DAPDyA/249/2021 de fecha 9 de noviembre del 2021, emitido por la Dirección de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado del H. Ayuntamiento de Texcoco 2019-2021 y oficio número DAPDyA/068/2022 de fecha 17 de marzo del 2022, emitido por el Director de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, Ing. José Arnulfo Silva Adaya del H. Ayuntamiento de Texcoco 2022-2024.
- IX. Que acredita la constancia de capacidad de suministro de luz eléctrica, con número consecutivo GPH"0601/2022, suscrito por el Ingeniero Guillermo Peredo Hernández, Jefe del Departamento de Planeación.
- X. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Texcoco, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, con el folio real electrónico 00001930, trámite número 332313 de fecha 1 de junio de 2022 en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes.
- 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 fracción I y II, 110, 112, 113 y 114 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 al ciudadano **Adolfo Flores Moreno**, el Condominio Horizontal Habitacional Residencial denominado **“ALDEA SAMA”**, con **veintiséis áreas** privativas, para el predio ubicado en **calle sin nombre, número 91, pueblo Xocotlán, Municipio de Texcoco, Estado de México**, con una superficie de 13,279.66 m<sup>2</sup>, conforme a las características siguientes:

<b>CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>		
<b>ÁREA PRIVATIVA (LOTE)</b>	<b>TERRENO m<sup>2</sup>.</b>	<b>VIVIENDAS</b>
1	1,218.55	UNA
2	281.20	UNA
3	252.09	UNA
4	300.66	UNA
5	296.18	UNA
6	258.05	UNA
7	279.26	UNA
8	305.24	UNA
9	282.42	UNA
10	237.79	UNA
11	208.93	UNA
12	188.57	UNA
13	393.25	UNA
14	343.85	UNA
15	308.97	UNA
16	496.68	UNA
17	230.27	UNA
18	196.34	UNA
19	213.32	UNA
20	313.16	UNA
21	296.70	UNA
22	315.54	UNA
23	324.32	UNA
24	302.79	UNA
25	309.06	UNA
26	1,213.29	UNA
<b>TOTAL</b>	<b>9366.48</b>	

<b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>TOTAL</b>
Área verde de uso común (con lagos)	1,274.20 M <sup>2</sup>
Circulación Peatonal (andadores y banquetas)	838.28 M <sup>2</sup>
Vialidad privada	1,369.36 M <sup>2</sup>
Cajones de Estacionamiento de Visita	86.4 M <sup>2</sup>
Cajones de Estacionamiento de áreas privativas	321.60 M <sup>2</sup>
Cuarto de basura	3.90 M <sup>2</sup>
CFE	3.90 M <sup>2</sup>
Caseta y Baño	15.54 M <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES</b>	<b>3,591.58 M<sup>2</sup></b>

<b>RESUMEN DE ÁREAS DEL CONDOMINIO</b>	
ÁREAS PRIVATIVAS	9,688.08 M <sup>2</sup>
AREAS DE USO COMÚN CONSTRUIDAS	23.34 M <sup>2</sup>
ÁREAS DE ÁREAS COMUNES ABIERTAS	3,568.24 M <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DE CONDOMINIO</b>	<b>13,279.66 M<sup>2</sup></b>

**SEGUNDO.** De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio tipo Medio por la cantidad de **\$125,086.00 (CIENTO VEINTICINCO MIL OCHENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III inciso A) 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 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 Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) 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** contados a partir de la fecha de su notificación y dar aviso en el mismo término.
- IV. Que con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) y 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 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.

Para el caso las instalaciones deberán ser ocultas.

- I. 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”.
- II. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 7, se 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.
- III. 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.

- IV. 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 lo establecido en los artículos 5.42 fracción III del Código Administrativo del Estado de México, 50 fracción V inciso E) y VI fracción C), 62 fracción IV y 114 fracción VI inciso D) del Reglamento del Libro Quinto Código Administrativo del Estado de México, las áreas de donación y de equipamiento correspondiente al condominio serán:

ÁREAS DE DONACIÓN	
Estatal (10 metros por vivienda)	260 M <sup>2</sup>
Municipal (15 metros por vivienda)	390 m <sup>2</sup>

EQUIPAMIENTO URBANO MUNICIPAL TIPO MEDIO					
CONCEPTO	COSTO X C/1000 VIV.	UNIDAD	COSTO UNITARIO	OBLIGACION DE 2 VIV.	COSTO DIRECTO TOTAL
Jardín de niños de cuatro aulas, con una superficie mínima de terreno de mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados y de cuatrocientos ochenta y cuatro metros cuadrados de construcción;	\$3,628,720.43	AULA	\$907,180.11	<b>0.104 AULAS</b>	<b>\$94,346.731</b>
Escuela primaria o secundaria de dieciséis aulas, con una superficie mínima de terreno de cuatro mil seiscientos cuarenta metros cuadrados y de mil setecientos veintiocho metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el acuerdo de autorización del desarrollo. En conjuntos urbanos de más de cuatro mil viviendas, o cuando la Secretaría lo determine considerando el equipamiento existente en la zona, se podrán sustituir parte de estos equipamientos por centros de educación media superior y superior u otros compatibles a la educación;	\$13,603,169.33	AULA	\$850,198.08	<b>0.416 AULAS</b>	<b>\$353,682.403</b>
Jardín vecinal de cuatro mil metros cuadrados de superficie;	\$2,245,728.39	M2	\$561.43	<b>104.00 M2</b>	<b>\$58,388.938</b>
Zona deportiva y juegos infantiles de ocho mil metros	\$3,097,908.71	M2	\$645.40	124.80 M2	\$80,545.63

cuadrados de superficie. 4,800 m2 Zona deportiva (60%)					
3,200 m2 Juegos infantiles (40%)	\$2,065,272.47	M2	\$645.40	83.20 M2	\$53,697.08
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 640,660.782</b>

<b>EQUIPAMIENTO URBANO REGIONAL TIPO MEDIO</b>					
<b>CONCEPTO</b>	<b>COSTO X C/1000 VIV.</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>COSTO UNITARIO</b>	<b>OBLIGACION DE 2 VIV.</b>	<b>COSTO DIRECTO TOTAL</b>
Obra de Equipamiento Urbano regional en doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción, conforme se determine en el respectivo acuerdo de autorización.	\$1,802,029.51	M2	\$7,208.12	<b>6.50 M2</b>	<b>\$46,853.767</b>

**CUARTO.** Con base en lo establecido en el artículo 114 Fracción VII 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.

**QUINTO.** Con fundamento en el artículo 114 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el **plazo de 18 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.

**SEXTO.** Con fundamento en el artículo 114 fracción IX 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 ejecutar a costo directo, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$ 2,903,405.845 (DOS MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 845/100M.N.)**.

**SÉPTIMO.** De acuerdo a lo establecido en los artículos 114 fracción VI, inciso B), 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 **\$ 58,068.17 (CINCUENTA Y OCHO MIL SESENTA Y OCHO PESOS 17/100 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 Metropolitano a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de **\$ 2,903,405.845 (DOS MILLONES NOVECIENTOS TRES MIL CUATROCIENTOS CINCO PESOS 845/100M.N.)**.

**OCTAVO.** Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización a la asociación de condóminos, otorgará a favor del municipio de Texcoco, 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.

**NOVENO.** 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 **Adolfo Flores Moreno**, 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, de manera supletoria, 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.** La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría.

**DÉCIMO SEGUNDO.** 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, al ciudadano **Adolfo Flores Moreno** 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.** 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 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.** El presente acuerdo de autorización del condominio horizontal habitacional tipo Medio, a favor del ciudadano **Adolfo Flores Moreno**, 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 SEXTO.** 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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

**Atentamente.- L.P.T. Jesús López García.- Director Regional del Valle de México Zona Oriente.- Rúbrica.**

C.c.p. **Arquitecta Blanca Hereida Piña Moreno**, Directora General de Operación y Control Urbano.  
**Licenciado David Cavazos Castro**, Jefe de la Unidad del Sistema Estatal de Información para el Desarrollo Urbano.  
**Licenciada Rosa Adriana Hernández Valdez**, Residente Local Texcoco.  
Archivo. Expediente DRVMZO/RLT/302/2022  
JLC/RAHV