

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de Autorización:	22400105070000T/DRVMZO/550/2022
Fecha:	09 de agosto de 2022
Expediente:	DRVMZO/RLT/390/2022

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO MEDIO

Desarrollos Estratégicos Vam, S.A. de C.V.

Cerrada de Olivo número 15,
Fraccionamiento Ahuehuete,
Municipio de Texcoco, Estado de México
Correo electrónico: informes@devam.com.mx
Celular: 5541887380

P r e s e n t e

En atención a la solicitud ingresada el dos de agosto del año dos mil veintidós, integrada bajo el número de expediente **DRVMZO/RLT/390/2022**, para obtener la autorización de un Condominio Vertical habitacional tipo Medio para **nueve** áreas privativas en el predio localizado en Cerrada de Barranca de Sila número 11 en el Barrio de San Sebastián, Municipio de Texcoco, Estado de México, con una superficie total de 408.00 m², con una superficie prevista de construcción de 853.89 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; 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, 5.38, 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, 115, 116, 117 y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 2, 3 fracciones III, VI y VII, 10 fracciones III y XIV, 13 fracciones II y III, 14 fracción III, 16 fracción XVI y 19 fracción V 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 petición y formato único de solicitud de condominio vertical habitacional tipo medio para desarrollar nueve viviendas denominado "**Lagom Texcoco**", anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Copia simple de la Escritura Pública número 29,978, Volumen 728, Folio 008, de fecha cinco de marzo del año dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Martínez Pérez, Notario Público número 12 del Estado de México, el cual se encuentra inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Texcoco bajo los siguientes datos registrales: Folio Real Electrónico: 00169700, fecha de Inscripción: 28/06/2021, número de Trámite: 303162, que contiene el Contrato de Compraventa del predio objeto de la presente documental.
- III. Copia simple de la Acta Constitutiva de la persona moral denominada "**Desarrollos Estratégicos Vam, S.A. de C.V.**" con número de instrumento 29,046, Volumen 706, Folio 018, de fecha nueve de marzo del año dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Martínez Pérez, Notario Público número 12 del Estado de México.
- IV. Copia simple del Poder General para Pleitos y Cobranzas, con número de instrumento 30,225, Volumen 735, Folio 122, de fecha nueve de agosto del año dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Sergio

Martínez Pérez, Notario Público número 12 del Estado de México, a favor del Ciudadano **Juan Ramón Moreno Flores**.

- V. Que el Ciudadano **Juan Ramón Moreno Flores**, quien se identifica mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX 2150003586.
- VI. Con oficio número 22400105070000T/DRVMZO/361/2022, de fecha veintiséis de abril del año dos mil veintidós, a través del cual, se autorizó el Cambio de Uso de Suelo por el incremento de densidad de dos a **nueve viviendas** y cambio de altura de tres niveles o nueve metros a cuatro niveles **o doce metros de altura**, cuya superficie de terreno es de 408.00 m², con una superficie prevista de construcción de 853.89 m², precisando las siguientes normas:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	TEXCOCO
Zona:	Habitacional Densidad 200
Clave:	H200B
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar 9 viviendas
Coeficiente de ocupación del suelo:	70% la superficie del lote.
Coeficiente de utilización del suelo:	2.8 número de veces la superficie del lote.
Superficie mínima libre de construcción:	30% del lote.
Altura máxima:	4 niveles ó 12.00 metros a partir del nivel de DESPLANTE.
Lote mínimo:	-----
Frente mínimo:	-----
Cajones de estacionamiento:	2 cajones por vivienda.

- 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 042/22 de fecha quince de febrero de dos mil veintidós, en que se aprecia la ubicación del predio Cerrada de Barranca de Sila, en el Barrio de San Sebastián, Municipio de Texcoco, Estado de México, no presenta restricciones y le asigna el número oficial **11 (Once)**.
- VIII. Que acredita la dotación y servicios de agua potable y drenaje, con oficios números DAPDyA/04/2022 y DAPDyA/088/2022, de fechas ocho de febrero y veinte de abril, ambos del año dos mil veintidós, respectivamente; suscritos por el Ingeniero José Arnulfo Silva Adaya, Director de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado del H. Ayuntamiento de Texcoco 2022-2024.
- IX. Que la Comisión Federal de Electricidad expidió la Factibilidad para el servicio de energía eléctrica mediante oficio sin número de fecha veintisiete de julio del año dos mil veintidós, para el predio ubicado en Cerrada de Barranca de Sila número 11, de la Colonia San Sebastián, Municipio de Texcoco, Estado de México.
- 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: 00169700, trámite: 338088 de fecha dos de agosto del año dos mil veintidós, 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 III, 110, 111, 112, 113 y 115 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 **Desarrollos Estratégicos VAM, S.A. de C.V.**, el Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio denominado "**LAGOM TEXCOCO**" de nueve áreas privativas para el predio ubicado en **Cerrada de Barranca de Sila número 11, en el Barrio de San Sebastián, Municipio de Texcoco, Estado de México**, con superficie de 408.00 m², 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	TORRE	NIVEL	VIVIENDAS	CONSTRUCCIÓN DEPARTAMENTO (M2)	CONSTRUCCIÓN BODEGA (M2)	LIBRE BALCÓN (M2)	LIBRE ROOF GARDEN (M2)	TOTAL (M2)	
DEPARTAMENTO 1	A	1	1	84.53	3.52	0.00	0.00	88.05	
DEPARTAMENTO 4		2	1	93.50	3.52	0.00	0.00	97.02	
DEPARTAMENTO 7		3	1	93.50	3.52	0.00	32.10	129.12	
DEPARTAMENTO 2	B	1	1	85.90	3.52	8.33	0.00	97.75	
DEPARTAMENTO 3			1	85.90	3.52	8.33	0.00	97.75	
DEPARTAMENTO 5			1	85.90	3.52	0.00	0.00	89.42	
DEPARTAMENTO 6		2	1	85.90	3.52	0.00	0.00	89.42	
DEPARTAMENTO 8			1	85.90	3.52	0.00	32.60	122.02	
DEPARTAMENTO 9			1	85.90	3.52	0.00	32.60	122.02	
TOTAL				9	786.91	31.68	16.66	97.30	932.55

CUADRO DE ÁREAS COMUNES				
CONCEPTO	NIVEL	CONSTRUCCION (M2)	LIBRE (M2)	TOTAL (M2)
9 Cajones de estacionamiento para viviendas	SOTANO	121.76	0.00	121.76
5 Cajones de estacionamiento adicionales		67.64	0.00	67.64
Circulación vehicular		0.00	155.41	155.41
Cuarto de cisternas		32.32	0.00	32.32
Zona de contenedores de basura		3.10	0.00	3.10
Acceso vehicular		0.00	20.52	20.52
Acceso peatonal	1	0.00	7.25	7.25
Escalera	SOTANO, 1, 2, 3, AZOTEA	26.79	8.93	35.72
Pasillos peatonales		59.87	10.52	70.39
Roof gardens de área verde y recreativa	AZOTEA	0.00	109.00	109.00
Zonas de servicios		0.00	17.65	17.65
Total			311.48	329.28

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	TOTAL (M2)
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	818.59
Superficie Total de Áreas Privativas Libres	113.96
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	311.48
Superficie Total de Áreas Comunes Libres	329.28
Superficie Total de Construcción	1,130.06
Total de Cajones de Estacionamiento	14
Total de Área Privativas	9
Total Viviendas	9

SEGUNDO. El plano del condominio anexo, forma parte integral de la presente autorización.

TERCERO. De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, los condominios que impliquen el desarrollo de 30 viviendas o más, serán aplicables los lineamientos para conjuntos urbanos de acuerdo al artículo 5.38 del Libro Quinto citado; por lo antes mencionado **el presente condominio queda exento de área de donación y equipamiento urbano.**

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México mencionado, las obras de urbanización de los condominios comprenden por lo menos:

- I. En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en las evaluaciones técnicas de impacto que sustentan la Evaluación de Impacto Estatal, opiniones y dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población;
- II. Las obras de urbanización al interior del condominio, serán las siguientes:
 - 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.

Por lo antes mencionado anteriormente y con fundamento en el artículo 18.21 fracción III, numeral 6 del Código Administrativo del Estado de México, en la autorización de la Licencia de Construcción, son parte integral de la misma los planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y especiales; por lo tanto y por no haber vialidades al interior del condominio, no existen obras de urbanización; por tal motivo tampoco se genera fianza de vicios ocultos.

QUINTO. 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.

SEXTO. Que fue cubierto el pago de los derechos correspondientes cuyo importe es de \$ **12,989.70 (DOCE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS 70/100 MONEDA NACIONAL)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá de presentar ante esta dependencia una copia simple previo cotejo con su original, con la cual se acredita el cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

SEPTIMO. De conformidad con el artículo 5.38 fracción IX del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, no podrá incrementar la superficie enajenable ni excederse en el número de lotes, viviendas o usos aprobados.

OCTAVO. 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 a **Desarrollos Estratégico VAM, 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.**

NOVENO. 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.

DECIMO. 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.

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 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, **Desarrollos Estratégico VAM, 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. 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 vertical habitacional tipo Medio para nueve viviendas en el predio localizado en Cerrada Barranca de Sila número 11, Barrio San Sebastián, Municipio de Texcoco, Estado de México, a favor de **Desarrollos Estratégico VAM, S.A. de C.V.**, la cual, 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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DECIMO SEXTO. 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/390/2022
JLC/RAHV