

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

22400105060000T/DRVMZNO/0152/2023  
Tlalnepantla de Baz, Estado de México a;  
27 de enero de 2023

## **AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL**

**C. Concepción Guadalupe García López,**  
**Av. Jesús Arriaga N° 29**  
**Colonia El Puerto**  
**Tlalnepantla de Baz, México**  
**Correo electrónico: [romalig71@gmail.com](mailto:romalig71@gmail.com)**  
**Celular: 55 4897 7211**

### **P r e s e n t e**

En atención a su escrito recibido en la Residencia Local Zumpango el veinte de enero de dos mil veintitrés, integrada al **EXPEDIENTE: DRVMZNO/RLZ/002/2023**, para obtener la autorización de un **Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Medio**, para **cinco viviendas en total**, del predio localizado en: Calle de la Virgen N° 9, Colonia San José La Loma, Pueblo de San Juan Zitlaltepec, Zumpango, Estado de México, con una superficie de 2,160.00 metros cuadrados y sin construcción.

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; 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1 fracción I, 5.3 fracción XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.37 fracción I inciso d, 5.38 fracción IX, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 4, 6, 8, 9, 10, 109, fracción I y II, 110, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 130, 131, 132, 133, 134 y demás relativos del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios; y con lo establecido en los artículos 1, 2, 4 fracción IV y último párrafo, 10 y 12 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial Gaceta del Gobierno de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintidós; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial Gaceta del Gobierno de fecha seis de junio de dos mil dieciséis, numeral VII Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa claves 224022000 Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente y 224022014 Residencia Local Zumpango 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 veintinueve de septiembre del dos mil veinte; y

### **C O N S I D E R A N D O**

- I. Que con base al artículo 5.3 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se define en sus fracciones:
  - XIII.- Condominio: A la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad especial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las obras de infraestructura primaria en su caso, así como la imagen urbana de un predio o lote.
  - XV.- Condominio Horizontal: A la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, edificaciones e instalaciones de uso general.
- II. Que la C. Concepción Guadalupe García López, ha dado cumplimiento a los requisitos señalados en el artículo 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, según consta en el **EXPEDIENTE: DRVMZNO/RLZ/002/2023** formado al efecto en esta unidad administrativa.

- III. Que acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante Inmatriculación Administrativa proveniente del Expediente número 16678/56/10 del nueve de junio de dos mil once, Inmatriculación que se inscribió en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Zumpango, el cinco de agosto de dos mil once en el Libro Primero, Sección Primera, Folio Real Electrónico 12460.
- IV. Que la C. Concepción Guadalupe García López, también conocida como Concepción García López, Concepción García de Licea, y/o Concepción García, acredita su personalidad mediante la Sentencia Definitiva del tres de noviembre de dos mil veintiuno emitida en el Juzgado Familiar en Línea según el Expediente en Línea 2146/2021 relativo al Procedimiento Judicial No Contencioso Sobre Identidad de Persona y que se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número 4886058656449, vigente hasta el año 2028.
- V. Que presenta Licencia de Uso de Suelo número: DUM/LUS//2022/147, de fecha diecinueve de octubre de dos mil veintidós, expedida por la Directora de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, México, Arq. Ariana Mendoza Rocha, con las siguientes normas para el aprovechamiento del suelo:

**NORMAS DE OCUPACIÓN DEL USO PARA LOS LOTES RESULTANES**

Plan Municipal de Desarrollo Urbano en:	Zumpango, México.
Zona:	Habitacional Densidad 500
Clave:	H500A
Uso del Suelo que se Autoriza:	Habitacional H500A
Coefficiente de Utilización del Suelo:	50% de la superficie del predio
Coefficiente de Ocupación del Suelo:	1.0 Veces la superficie del predio
Superficie Mínima Libre de Construcción:	50% de la superficie del predio
Altura Máxima:	2 niveles o 6 metros a partir del nivel de desplante
Normas para Subdivisión:	Lote Mínimo: 300.00 M2. Frente Mínimo a Vía Pública: 14.00 metros
Cajón de Estacionamiento:	Uno por cada vivienda

- VI. Que cuenta con Constancia de Alineamiento con número de expediente: DUM/AL/2022/591 de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintidós expedida por la Directora de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, México, Arq. Ariana Mendoza Rocha y en la que se señala una restricción en la Calle de La Virgen de 1.50 a 2.30 metros por la ampliación de la vialidad.
- VII. Que presenta Constancia de Número Oficial con número de expediente: DUM/NO/2022/556, del treinta y uno de agosto de dos mil veintidós, expedida por la Directora de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, México, Arq. Ariana Mendoza Rocha con la que se le otorgó al predio el domicilio: Calle de La Virgen número 9, Colonia San José La Loma, Pueblo de San Juan Zitlaltepec, Zumpango, México.
- VIII. Que la solicitante presenta el oficio número O.D.A.P.A.Z./DOCM/408/2022 del trece de octubre de dos mil veintidós, expedida por el Director de Operación, Construcción y Mantenimiento del ODAPAZ, en el que informa que el Pueblo de San Juan Zitlaltepec tiene su propio Comité, independiente para proporcionar los servicios de Agua Potable y Alcantarillado, por lo que el Organismo Operador que representa no proporciona esos servicios.
- IX. Que presenta Factibilidad de existencia de Servicios de Agua Potable, emitido positivamente por el C. Guillermo León Rodríguez, Presidente del Comité de Agua Potable San José La Loma, Pueblo de San Juan Zitlaltepec, Municipio de Zumpango, México el nueve de noviembre de dos mil veintidós.
- X. Que presenta la Constancia de Drenaje Sanitario, emitido positivamente por el C. Pedro Chávez González, Delegado de San José La Loma, Pueblo de San Juan Zitlaltepec, Municipio de Zumpango, México el dieciocho de noviembre de dos mil veintidós.

- XI. Que presenta Oficio de Factibilidad del suministro de energía eléctrica al proyecto de condominio con número DL200-ZCTT-PLC/0990/2022 del siete de diciembre de dos mil veintidós, girado por el Ing. Federico Puente Pérez, Jefe del Departamento de Planeación y Construcción EF Zona de Distribución Cuautitlán de la CFE.
- XII. Que presenta Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Zumpango, en donde se establece que el predio inscrito mediante el Folio Real Electrónico: 00012460, de fecha: dieciocho de noviembre de dos mil veintidós, No Reporta Gravámenes y/o Limitantes.
- XIII. Que cuenta con plano topográfico georreferenciado con coordenadas UTM que contienen las medidas y superficie del inmueble.
- XIV. Que cuenta con el plano de distribución de áreas del condominio en original y medio magnético, debidamente requisitados.

Por lo que una vez analizado lo anterior, esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109, fracción I y II, 110, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 4 fracción IV y último párrafo, 10 y 12 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial Gaceta del Gobierno de fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintidós; así como lo señalado en el Manual General de Organización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial Gaceta del Gobierno de fecha seis de junio de dos mil dieciséis, numeral VII Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa claves 224022000: Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental y 224022014: Residencia Local Zumpango, emite el siguiente:

#### A C U E R D O

**PRIMERO.** - Se autoriza a la C. Concepción Guadalupe García López, también conocida como Concepción García López, Concepción García de Licea, y/o Concepción García; el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Medio, para el predio con una superficie de 2,160.00 metros cuadrados, ubicado en Calle de La Virgen número 9, Colonia San José La Loma, Pueblo de San Juan Zitlaltepec, Zumpango, México, conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y en base a las características siguientes:

<b>CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>			
ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2	USO	No. DE VIVIENDAS
1	344.23	HABITACIONAL	1
2	344.23	HABITACIONAL	1
3	300.19	HABITACIONAL	1
4	300.09	HABITACIONAL	1
5	300.09	HABITACIONAL	1
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1,588.83</b>		<b>5</b>
<b>ÁREAS COMÚNES EN M2</b>			
A Áreas Verdes Recreativas de Uso Común (AVRUC)			67.84
B Superficie de 2 Cajones de Estacionamiento para Visitas			24.00
C Superficie para circulación vehicular			388.13
<b>SUBTOTAL</b>			<b>479.97</b>
<b>RESUMEN DE ÁREAS EN M2</b>			
Superficie de Áreas Privativas			1,588.83
Superficie de Áreas Comunes			479.97
Restricción por ampliación de vialidad			91.20
<b>TOTAL</b>			<b>2,160.00</b>

**SEGUNDO.** - De las obligaciones que adquiere la titular:

- I. Que cubrió el pago de los derechos correspondientes por la presente autorización de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Medio, en la Tesorería Municipal del Honorable Ayuntamiento de Zumpango, Estado de México, cuyo importe es de **\$5,051.55 (Cinco mil cincuenta y un pesos 55/100 M.N.)** de conformidad con los artículos 114 fracción VI inciso B) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de

México y 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, acreditando el pago de referencia, con una copia simple del Recibo Oficial N° YX075196 que hace prueba plena del cumplimiento de dicha disposición, por lo que se procede 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 de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Medio, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de su notificación, siendo la fecha límite para tal efecto el 09 DE MAYO DE 2023; debiendo informar de su inscripción dentro del mismo plazo a la Secretaría.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá protocolizar ante Notario Público del Estado de México e inscribir ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), la presente autorización de Condominio Horizontal y su respectivo plano, en un plazo máximo de noventa días hábiles, contados a partir de la fecha de su notificación, siendo la fecha límite para tal efecto el 08 DE AGOSTO DE 2023; debiendo informar de su inscripción dentro de los treinta días siguientes a la Secretaría.
- IV. Con fundamento en lo establecido en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, las obras de urbanización de los condominios comprenderán por lo menos:

#### **OBRAS DE URBANIZACIÓN**

- 1) En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población.
- 2) 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.

Por ser un desarrollo de tipo medio, las instalaciones deberán ser ocultas.

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.

Con base al artículo 114 fracción VI inciso D), los Titulares del Condominio deberán realizar las siguientes obras de urbanización:

1. El titular 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.
2. Delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a 2.20 metros de altura y/o con la propia edificación.

**TERCERO.** - De conformidad con el artículo 5.38 fracción X inciso d) y e), previo al inicio de obras, enajenación, promoción y publicidad del condominio, deberá presentar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas debidamente aprobadas por las autoridades

competentes, teniendo un plazo máximo de nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno.

**CUARTO.** - Con base al artículo 116 fracción I inciso B, y previo a la autorización del inicio de obras, enajenación, promoción y publicidad del condominio, 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 100% del presupuesto a costo directo de las obras por realizar, por lo que el monto de las Obras de Urbanización conforme a la tabla de actualización de costos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra del veinticuatro de enero de dos mil veintitrés, asciende a la cantidad de **\$478, 224.07 (Cuatrocientos setenta y ocho mil doscientos veinticuatro pesos 07/100 M.N.)** y acreditarlo debidamente.

**QUINTO.** - Que de igual forma deberá pagar los derechos por concepto de supervisión de obras, por un importe de **\$9,564.48 (Nueve mil quinientos sesenta y cuatro pesos 48/100 M.N.)** que equivale al 2% del costo total de la urbanización, de acuerdo con lo establecido por el artículo 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

**SEXTO.** - De conformidad con el artículo 5.50 del Código Administrativo del Estado de México, los condominios menores de treinta viviendas No deberán ceder superficies de terreno para vías públicas, así como la relativa a entregar a las autoridades municipales o estatales de la materia, las obras de urbanización y equipamiento del condominio.

**SÉPTIMO.** - De conformidad con el artículo 5.38 fracción IX, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y artículo 109 fracción VIII del Reglamento 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 lo establecido en el artículo 114 fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se otorga un plazo máximo de dieciocho meses contados a partir del inicio de la autorización de las obras de urbanización al interior del condominio, de acuerdo con los proyectos ejecutivos señalados en el Acuerdo Segundo fracción IV, numeral 2), de la presente autorización.

**NOVENO.** - Que la presente autorización de condominio horizontal habitacional tipo medio, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efectos su notificación, de conformidad a lo establecido en los artículos 28 fracción I y 31 fracción III, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

**DÉCIMO.** - 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 de su Reglamento, así como lo señalado en el artículo 189 del Código Penal del Estado de México.

**DÉCIMO PRIMERO.** - La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos de terceros.

#### **Autoriza**

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

#### **Dictaminó, Elaboró y Revisó**

**Lic. Luis Díaz Puga Colmenares**  
**Residente Local Zumpango.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca H. Piña Moreno. Directora General de Operación y Control Urbano.  
Lic. Luis Díaz Puga Colmenares. Residente Local Zumpango.  
**EXPEDIENTE: DRVMZNO/RLZ/002/2023**  
**TURNO: RLZ/004/2023**  
PDR/LDPC/mrjl