Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/1120/2023.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
24 de mayo del 2023

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL DE TIPO MEDIO

Ciudadano Conrado Tovar Vargas
Calle Sendero Peña del Aire sin número,
Barrio Rancho Blanco, Ejido Espíritu Santo
Municipio de Jilotzingo México.

En atención a su escrito de fecha diecinueve de mayo del dos mil veintitrés, con el que solventa el preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/0212/2023, que le fue notificado el dieciocho de mayo del presente año, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/037/2023**, para obtener la autorización de un Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Medio, denominado "**Sendero Peña del Aire**", para siete (7) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle Sendero Peña del Aire Sin Número, lote 3, manzana 58, zona 1, Barrio Rancho Blanco, Ejido Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, con una superficie de 10,009.178m2.

Que esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su instancia en términos de los artículos 8, 14, y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 de la Constitución Política Del Estado Libre y Soberano de México; artículos 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; artículos 5.1, 5.3 fracción XIII, XIV, XV y XVI, 5.5 fracción 1 y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción lV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; artículos 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 1º de septiembre del 2020; 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 21 de diciembre de 2022; 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 6 de junio de 2016, numeral VII "Objetivo y Funciones por Unidad Administrativa" clave 224022000 "Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente", 224022010 al 224022014 "Residencias Locales Cuautitlán Izcalli, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango" vigente.

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

Que presentó los siguientes documentos que se describen:

I. Que presenta formato único de solicitud de condominio horizontal habitacional de tipo medio, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado.

II. Que el propietario acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo mediante título de propiedad número 000001005428, del 30 de junio del 2017, que se expide por instrucciones del C. Enrique Peña Nieto, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en los artículos 27 fracción VII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 68, 69 y demás relativos de la Ley Agraria, así como en el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, que ampara el solar urbano identificado como lote número 3, de la manzana 58, de la zona 1, del Poblado Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México; inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, folio real electrónico 00327528, trámite 488598, del 22 de noviembre del 2017.

III. Que el propietario Conrado Tovar Vargas, se identifica con pasaporte con fotografía número N07449626, emitida por los Estados Unidos Mexicanos con caducidad al 08/03/2026.

IV. Que presenta oficio HAJ/DGOPYDU/0142/2022, del 17 de agosto del 2022, referente a la dotación de agua potable y descarga de aguas residuales, para siete lotes resultantes, en la que deja de manifieste que el Municipio de Jilotzingo, no cuenta con caudal de agua, ni sistema de alcantarillado y drenaje para proveer al proyecto, sin embargo deja de manifiesto que se otorga factibilidad para siete lotes resultantes, para que se promueva la adquisición del volumen requerido para el predio y en su momento y siendo el caso, dicho

volumen sea entregado a esa municipalidad y que para los sistemas de alcantarillado sanitario y drenaje pluvial, se tienen que construir sistemas separados y para las aguas residuales plantas de tratamiento de acuerdo con las normas vigentes de la Comisión Nacional del Agua y/o la Comisión de Agua del Estado de México, emitido por la Lic. Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Jilotzingo, Estado de México; carta firmada por el Comisariado Ejidal José Antonio Tovar Navarro, Presidente; Martiniano Jesús Sánchez Velázquez, Secretario; y María Ana Mayén Zarza, Tesorera, en la que señala que actualmente cuenta con servicio de agua potable del 15 de agosto del 2022; que presenta carta compromiso para una planta de tratamiento, del 1º de marzo de 2023, con sus debidas especificaciones y plano de red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro y red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reúso o infiltración al subsuelo

V. Que presenta factibilidad oficio ATI-PLN-SYA-350/2022, del 26 de octubre del 2022, emitido por el Ing. Jesús López Rodríguez, de la Comisión Federal de Electricidad, División Valle de México Norte, Zona de Distribución Atizapán, Jefe del Departamento de Planeación y Construcción E. F., Zona Atizapán

VI. Que presenta licencia de uso del suelo LUS/2022-2024/0073/22, del 25 de agosto del 2022, emitido por la Lic. Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de Jilotzingo, Estado de México; con la siguiente normatividad:

DATOS DE LA AUTORIZACIÓN	
Zona:	Habitacional
Clave:	H.833.A
De acuerdo al plano:	E-2
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Número máximo de viviendas permitidas en esa licencia:	Siete
Superficie máxima de construcción permitida dentro del predio:	1 vez la superficie del lote
Superficie máxima de ocupación del suelo:	50% del predio = 5,004.59 m2
Superficie mínima libre de construcción:	50% del predio = 5,004.59 m2
Altura máxima de las edificaciones:	2 niveles o 6.00 metros a partir del nivel de banqueta
Normas de subdivisión:	Lote mínimo: 500.00 m2
	Frente mínimo: 15 metros lineales
Demanda de estacionamiento:	La que señale el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Jilotzingo

VII. Que presenta Constancia de alineamiento y número oficial DDU/0092/2022, del 05 de abril del 2022, emitido por la Lic. Irma Lorena González Zamora, Directora de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento de Jilotzingo, Estado de México; en la que indica: Restricción de construcción de 10.50 metros a partir del Centro del Camino Sendero Peña del Aire, considerando una sección de banqueta de 1.50 metros, con base al artículo 151 de la fracción II, inciso A), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

VIII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, folio real electrónico 00327528, trámite 742772, del 03 de agosto del 2022, en la que no reporta gravámenes y/o limitantes.

IX. Que presentó el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa está contenido dentro del plano del condominio presentado.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118 y 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 12 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza al ciudadano **Conrado Tovar Vargas,** el Condominio Horizontal Habitacional de Tipo Medio, denominado "**Sendero del Aire**", para que en el predio con superficie de 10,009.178 m2 (diez mil nueve punto ciento setenta y ocho metros cuadrados), ubicado en la Calle Sendero Peña del Aire Sin Número, lote 3, manzana 58, zona 1, Barrio Rancho Blanco, Ejido Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con siete (7) unidades privativas, 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	**Superficie m2**	**Uso**	**viviendas**
3-1	1,000.38	Habitacional	1
3-2	1,000.06	Habitacional	1
3-3	1,107.76	Habitacional	1
3-4	623.90	Habitacional	1
3-5	1,000.69	Habitacional	1
3-6	1,022.46	Habitacional	1
3-7	1,001.89	Habitacional	1
Total	**6,757.14**	**Habitacional**	**7**

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
Concepto	**Construcción m2**	**Libre m2**	**Total m2**
Área verde recreativa de uso común (A.V.R.U.C.)	0.00	546.50	546.50
Estacionamiento visitas (2)	0.00	25.00	25.00
Circulación vehicular	0.00	2,020.328	2,020.328
Banquetas	0.00	660.21	660.21
Total	**0.00**	**3,252.038**	**3,252.038**

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	**CANTIDAD m2**
Superficie del lote	**10,009.178**
Superficie total de áreas privativas vendibles	**6,757.14**
Superficie total de áreas comunes libres	**3,252.038**
Total de cajones de visitas	**2**
Total de áreas privativas	**7**
Superficie del condominio	**10,009.178**

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de **$7,624.89 (siete mil seiscientos veinticuatro pesos 89/100 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 114 fracción VI, inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 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 emisión y dar aviso en el mismo término a la Secretaría.

III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso B, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; deberá cubrir los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización.

IV. Con fundamento en el artículo 114, fracción VI. Inciso C, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo de **treinta días hábiles** a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo plazo.

V. Con fundamento en el artículo 114, fracción VI. Inciso D, del Reglamento del Libro Quinto del Código citado, en el caso de condominios cuyos Titulares estén obligados a otorgar áreas de donación y realizar obras de equipamiento urbano y urbanización, deberán:

- Llevar a cabo las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano.
- Sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento, en su caso.
- Para la ejecución de las obras, deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio.
- Entregar las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano en el plazo fijado.
- Obtener de la Secretaría los permisos de venta para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las áreas privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
- 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.
- **Conrado Tovar Vargas**, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, evaluaciones técnicas de impacto, constancias y documentos que sustenten la autorización, y
- Las demás que apliquen al caso concreto, según el código, este Reglamento y otras disposiciones jurídicas.

VI. Con fundamento en el artículo 114, fracción VII, del Reglamento del Libro Quinto del Código citado, deberá cumplir con el plazo para presentar los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes. Dicho plazo no deberá ser mayor a **noventa días** contados a partir de la fecha en que la autorización surta sus efectos.

VII. Con fundamento en el artículo 114, fracción VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código citado, definición de los tiempos de realización de las obras de urbanización, infraestructura y en su caso, de equipamiento urbano, conforme al programa de obra presentado, dicho término no podrá exceder de **dieciocho meses** a partir de la fecha de emisión del inicio de obras.

VIII. Con fundamento en el artículo 114, fracción IX, del Reglamento del Libro Quinto del Código citado. Monto de la Fianza y/o garantía hipotecaria que garantice la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura primaria y equipamiento urbano en el plazo establecido, así como de los defectos o vicios ocultos en su caso.

IX. 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 en su caso 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.

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

Las obras de urbanización al interior de los condominios 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.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 114, fracciones V, inciso D), numeral 2 y VI, incisos D) numeral 2 y 5), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y artículo 81 fracción I, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de $68,484.20 (sesenta y ocho mil cuatrocientos ochenta y cuatro pesos 20/100 m. n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al interior del desarrollo, a razón del 2% (dos por ciento), sobre el monto total del presupuesto aprobado, por la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de $3’424,210.058 (tres millones cuatrocientos veinticuatro mil doscientos diez pesos 058/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta dependencia, mismas que corresponden a estacionamiento de visitas 25.00 m2, banquetas 660.21 m2 y 2,020.328 m2 de circulación vehicular, dando un total de 2,705.538 m2; teniendo un costo por m2 de urbanización de $1,265.63 (mil doscientos sesenta y cinco pesos 63/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	**UNIDAD DE MEDIDA**	**CANTIDAD**	**PRECIO UNITARIO**	**COSTO DIRECTO TOTAL**	**DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%**
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	2,705.538	1,265.63	$3’424,210.058	$68,484.20
				TOTAL	**$68,484.20**

X. 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”.

XI. 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.

TERCERO. 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 doce 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.

CUARTO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización se otorgará a favor del municipio de Jilotzingo, 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, misma que deberá ser presentada a la Dirección General de Control Urbano cuando se le requiera.

QUINTO.- 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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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 adquiriente, 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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. 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 PRIMERO. El presente acuerdo de autorización del condominio habitacional horizontal tipo medio, denominado "**Sendero Peña del Aire**", en el predio ubicado en la Calle Sendero Peña del Aire Sin Número, lote 3, manzana 58, zona 1, Barrio Rancho Blanco, Ejido Espíritu Santo, Municipio de Jilotzingo, 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.

DÉCIMO SEGUNDO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número __TTO12717_____, de fecha ___22 de junio de 2023____, cuyo importe es de **$7,624.89 (siete mil seiscientos veinticuatro pesos 89/100 m. n.),** expedido por la Tesorería Municipal de Jilotzingo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

DÉCIMO TERCERO. 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, con relación a los artículos 160 al 163 del reglamento en comento.

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

Autoriza

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

Validó

Lic. Gloria Luján Rivera
Residente Local Naucalpan.- Rúbrica.

Capturó

Yolanda Pérez Suárez
Técnica.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/037/2023 y NC 364/2023 PDR/GLR/yps