

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL A INMOBILIARIA MARPIZZ, S.A. DE C.V.; EL CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TIPO INTERÉS SOCIAL DENOMINADO LOS CEDROS 5, UBICADO EN 1RA. PRIVADA DE BENITO JUÁREZ NÚMERO 49, BARRIO SAN LORENZO, EN EL MUNICIPIO DE ZUMPANGO, ESTADO DE MÉXICO.

*Al margen Escudo del Estado de México y un logotipo que dice: Estado de México ¡El poder de servir! y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Dirección General de Operación y Control Urbano, Dirección Regional Valle de México, Zona Nororienté.*

22400105060000T/DRVMZNO/ 2264 /2023

Tlalnepantla de Baz, Estado de México a;

22 de septiembre de 2023

## AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL

**Lic. Arturo Martínez Alfaro.**  
**Representante Legal de**  
**Inmobiliaria Marpizz, S. A. de C. V.**  
**Calle Río Lerma N° 198, Piso 3,**  
**Colonia Cuauhtémoc,**  
**Alcaldía Cuauhtémoc,**  
**Ciudad de México**  
**P r e s e n t e**

En atención a su escrito recibido el dieciocho de septiembre de dos mil veintitrés, con el que subsana el Considerando Único del Acuerdo Preventivo con número de oficio 22400105060000T/DRVMZNO/2192/2023 del ocho de septiembre de dos mil veintitrés, y que se agrega a la solicitud recibida el cuatro de septiembre de dos mil veintitrés en la Residencia Local Zumpango, integrada al **EXPEDIENTE: DRVMZNO/RLZ/059/2023**, para obtener la autorización de un condominio horizontal habitacional tipo Interés social con veintiocho viviendas, en el **Lote 5** ubicado en: 1ra. Privada de Benito Juárez número 49, Barrio San Lorenzo, Zumpango, Estado de México, con 3,185.90 metros cuadrados de superficie, al respecto le informo:

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, 2, 4, 19, 20, 23 fracción VIII, 38 y 39 fracciones II y XVI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1 fracción I, 5.3, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.37 fracción I inciso b, 5.38, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, vigente; artículos 1, 2, fracción XVII y XX, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109, fracciones I y II, 110, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 130, 131, 132, 133, 134 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 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 Nororienté y 224022014 Residencia Local Zumpango y;

### CONSIDERANDO

- I) Que el Lic. Arturo Martínez Alfaro, Representante Legal de Inmobiliaria Marpizz, S.A. de C.V., presentó el cuatro de septiembre de dos mil veintitrés la solicitud de un condominio horizontal habitacional tipo Interés social con veintiocho viviendas, en el Lote 5 ubicado en: 1ra. Privada de Benito Juárez número 49, Barrio San Lorenzo, Zumpango, Estado de México, con 3,185.90 metros cuadrados de superficie, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el **EXPEDIENTE: DRVMZNO/RLZ/059/2023**, anexando los requisitos indicados en los artículos 8, y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II) Que el Lic. Arturo Martínez Alfaro, Representante Legal de Inmobiliaria Marpizz, S.A. de C.V., recibió el Acuerdo Preventivo número 22400105060000T/DRVMZNO/2192/2023 del ocho de septiembre de dos mil veintitrés, el catorce de septiembre de dos mil veintitrés, con el que se le solicitó corregir el plano del condominio por los siguientes motivos: colocar la restricción de construcción de 6.11 y 6.00 metros, señalada en la Constancia de

Alineamiento, tanto en plano de la situación original del predio, como en el del condominio, colocar el cuadro de construcción en coordenadas UTM en la solapa del plano, incluir en la solapa la información de la Licencia de Uso del Suelo y la fecha de elaboración del plano, mismos que fueron subsanados con su escrito recibido el dieciocho de septiembre de dos mil veintitrés.

- III) Que el Lic. Arturo Martínez Alfaro, Representante Legal de Inmobiliaria Marpizz, S.A. de C.V., acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización mediante el instrumento número dieciséis mil seiscientos cincuenta y cuatro, volumen quinientos dieciséis, del catorce de agosto de dos mil veintitrés, pasada ante la fe de la Maestra Rocío Peña Narváez, Notaria Pública número Ciento Once del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Zumpango con el Folio Real Electrónico 00177874 el veintiocho de agosto de dos mil veintitrés.
- IV) Que presenta la Póliza número tres mil noventa y tres, del veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, pasado ante la fe del Licenciado Raúl Valencia del Toro, Corredor Público número Sesenta y Ocho de La Ciudad de México, que contiene la constitución de la sociedad "Inmobiliaria Marpizz, S.A. de C.V.", así como la designación del C. Arturo Martínez Alfaro, como Administrador Único de la Sociedad, con Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración entre otros.
- V) Que el C. Arturo Martínez Alfaro, se identifica con credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral número 2035101283336, con vigencia hasta el año dos mil veintitrés.
- VI) Que presenta la Licencia de Uso del Suelo número: DUZ/LUS/2023/104 del primero de septiembre de dos mil veintitrés, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, con las siguientes normas de ocupación:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL USO PARA LOS LOTES RESULTANES</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano en:	Zumpango, México.
Zona:	Habitacional Densidad 100 Tipo A
Clave:	H100A
Densidad:	100 viviendas por Hectárea
Uso del Suelo que se Autoriza:	Habitacional
Coefficiente de Utilización del Suelo:	80 %
Coefficiente de Ocupación del Suelo:	2.4
Superficie Mínima Libre de Construcción:	20 %
Altura Máxima:	3 niveles o 9.0 metros lineales
<b>NORMAS PARA SUBDIVISIÓN</b>	
Lote Mínimo:	60.00 metros cuadrados
Frente Mínimo:	4.00 metros
Cajones de Estacionamiento:	Uno por cada vivienda

- VII) Que presenta Constancia de Alineamiento Número: DUZ/AL/2023/682 del primero de septiembre de dos mil veintitrés, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, en la que señala restricción de 6.11 metros por ampliación de la vialidad de su ubicación.
- VIII) Que presenta Constancia de Número Oficial del primero de septiembre de dos mil veintitrés, emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zumpango, con folio DUZ/NO/2023/702, quedando el domicilio como: 1ra Privada de Benito Juárez, Números 49, Barrio de San Lorenzo, Zumpango, México.
- IX) Que presenta Dictamen de factibilidad de dotación de agua potable y drenaje para el predio ubicado en 1ra Privada de Benito Juárez, S/N, Barrio de San Lorenzo, Zumpango, México, de 3,185.90 m<sup>2</sup>, para 28 viviendas, expedida el cinco de julio de dos mil veintitrés por el Director General del Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Zumpango, en la que indica que la factibilidad es positiva para la autorización de un condominio para veintiocho viviendas, para el predio ubicado en 1ra Privada de Benito Juárez.
- X) Que presenta Factibilidad de servicio de energía eléctrica número DL200-ZCTT-PLC/0610/2023 del siete de julio de dos mil veintitrés, para el predio ubicado en 1ra Privada de Benito Juárez, Número 45, Barrio de San Lorenzo, Zumpango, México, expedida por el jefe de Departamento de Planeación y Construcción EF, Zona de Distribución Cuautitlán de la Comisión Federal de Electricidad.

- XI) Que presenta Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral Zumpango, con el Folio Real Electrónico número 00177874 del cinco de septiembre de dos mil veintitrés, en los que no se reporta Gravámenes y/o Limitantes.
- XII) Que presenta en original y medio magnético el plano georreferenciado en coordenadas UTM, del Lote 5, del condominio objeto del trámite.

Por lo que una vez analizado lo anterior, esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y 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:

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza al Lic. Arturo Martínez Alfaro, Representante Legal de Inmobiliaria Marpizz, S.A. de C.V.; el Condominio Horizontal Habitacional Tipo Interés Social, para el **Lote 5** ubicado en: 1ra. Privada de Benito Juárez número 49, Barrio San Lorenzo, Zumpango, Estado de México, con 3,185.90 metros cuadrados de superficie, conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y con base a las características siguientes:

#### CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2	USO	No. DE VIVIENDAS
1	60.00	HABITACIONAL	1
2	60.00	HABITACIONAL	1
3	60.00	HABITACIONAL	1
4	60.00	HABITACIONAL	1
5	60.00	HABITACIONAL	1
6	60.00	HABITACIONAL	1
7	60.00	HABITACIONAL	1
8	60.00	HABITACIONAL	1
9	60.00	HABITACIONAL	1
10	60.00	HABITACIONAL	1
11	60.00	HABITACIONAL	1
12	60.00	HABITACIONAL	1
13	60.00	HABITACIONAL	1
14	65.67	HABITACIONAL	1
15	61.05	HABITACIONAL	1
16	60.00	HABITACIONAL	1
17	60.00	HABITACIONAL	1
18	60.00	HABITACIONAL	1
19	60.00	HABITACIONAL	1
20	60.00	HABITACIONAL	1
21	60.00	HABITACIONAL	1
22	60.00	HABITACIONAL	1
23	60.00	HABITACIONAL	1
24	60.00	HABITACIONAL	1
25	60.00	HABITACIONAL	1
26	60.00	HABITACIONAL	1
27	60.00	HABITACIONAL	1
28	60.00	HABITACIONAL	1
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1,686.72</b>	-----	<b>28</b>

ÁREAS COMÚNES EN M2	
Vía privada, incluye banqueteta	879.71
Área verde y recreativa de uso común (A.V.R.U.C.)	382.13
Estacionamiento para visitas	50.00
Caseta de vigilancia	12.50
Tableros de control y contenedores de residuos	4.00
Área de restricción	170.84
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1,499.18</b>
RESUMEN DE ÁREAS EN M2	
Superficie de Áreas Privativas	1,686.72
Superficie de Áreas Comunes	1,499.18
<b>TOTAL</b>	<b>3,185.90</b>

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

- I. Que cubrió el pago de los derechos correspondientes por la presente autorización de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Interés Social, en la Tesorería Municipal del Honorable Ayuntamiento de Zumpango, Estado de México, cuyo importe es de **\$13,652.18 (Trece mil seiscientos cincuenta y dos pesos 18/100 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° **X1021684** 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 115 fracción VI, inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización de Condominio Horizontal Habitacional Tipo Interés Social, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo máximo de treinta días hábiles, contados a partir de la fecha de su recepción, siendo la fecha límite para tal efecto el **12 DE DICIEMBRE de dos mil veintitrés** debiendo informar de su inscripción dentro del mismo plazo a la Secretaría.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, 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 Habitacional Tipo Interés Social y su respectivo plano, en un plazo máximo de noventa días hábiles, contados a partir de la fecha de publicación de la autorización en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno, 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 del condominio serán las siguientes:

#### **OBRAS DE URBANIZACIÓN**

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.

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.

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 y delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a 2.20 metros de altura y/o con la propia edificación.

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.

**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 e Infraestructura 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 e Infraestructura para el ejercicio fiscal de dos mil veintitrés, asciende a la cantidad de **\$1'240,470.06 (Un millón doscientos cuarenta mil cuatrocientos setenta pesos 06/100 M.N.)** y acreditarlo debidamente.

**QUINTO.** Que de igual forma deberá pagar los derechos por concepto de supervisión de obras, por un importe de **\$12,404.70 (Doce mil cuatrocientos cuatro pesos 70/100 M.N.)** que equivale al 1% 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.

**NOVENO.** Que la presente autorización de condominio horizontal habitacional tipo interés social 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 Libro Quinto 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/059/202**  
**TURNOS: RLZ/134 y 149/2023**