

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDDANO SERGIO ALBERTO GORDILLO PIETRA SANTA Y COPROPIETARIOS, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "TORRES DOCE", UBICADO EN CALLE MIGUEL HIDALGO, NÚMERO 80, MANZANA 26, COLONIA SAN LUCAS TEPETLACALCO, EN EL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, 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 Nororiente.*

23000105060000T /DRVMZNO/0003/2023.  
Tlalnepantla de Baz a; 18 de octubre de 2023.

## CONDOMINIO VERTICAL

C. Sergio Alberto Gordillo Pietra Santa y Copropietarios  
calle Miguel Hidalgo, número 80, manzana 26, colonia  
San Lucas Tepetlascalco, Municipio de Tlalnepantla de Baz  
Estado de México.  
Correo: pshveid@gmail.com  
Teléfono: 55 5105 7879  
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día dieciocho de agosto de dos mil veintitrés, recibido en la Residencia Local, expediente **DRVMZNO/RLT/021/2023**, y al Acuerdo Preventivo con oficio número 22400105060003T/DRVMZNO/RLT/0166/2023, de fecha veintiuno de agosto del año dos mil veintitrés y notificado el trece de octubre del mismo año, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional tipo Medio, denominado "TORRE DOCE" para doce áreas privativas, ubicado en calle Miguel Hidalgo, número 80, manzana 26, colonia San Lucas Tepetlascalco, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 274.78 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; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XIV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109 fracción I y III, 109, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre de 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 y séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman adicionan y derogan diversas disposiciones dela ley orgánica de la administración pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del 29 de septiembre del 2020 y;

## CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo medio denominado "TORRE DOCE", para doce áreas privativas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que el C. Sergio Alberto Gordillo Pietra Santa y copropietarios, acreditan la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante Instrumento número 124,125, de fecha seis de diciembre del año dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Alfredo Ayala Herrera Notario Público número doscientos treinta y siete, de la Ciudad de México, donde hace constar el Contrato de Compraventa a favor del C. Sergio Alberto Gordillo Pietra Santa y copropietarios, misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, folio real electrónico número 00000780, tramite 809184, de fecha once de octubre del año dos mil veintitrés.

- II. Que el C. Sergio Alberto Gordillo Pietra Santa, se identifica con copia de la credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1328523644, con vigencia hasta el año dos mil veinticinco.

- III. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Licencia de Uso de Suelo donde autoriza Habitacional Plurifamiliar (12 viviendas), para el predio objeto del trámite, con número LC/2022-2024/232282 de fecha veintinueve de agosto de dos mil veintitrés, con base a la licencia de termino de obra número LC/2019-2021/201842, de fecha veintiuno de diciembre del año dos mil veintidós mediante la cual se autorizan 12 viviendas, con las siguientes normas para condominio:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	Habitacional de Densidad Media
Clave:	H-150-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar (12 viviendas)
Coeficiente máximo de Ocupación	100%.
Coeficiente de Utilización	1,384.36 superficie máxima de construcción
Altura máxima:	23.00 metros o 7 niveles a partir del nivel de banquetta
Cajones de Estacionamiento:	Hasta 80.00 m <sup>2</sup> un cajón por vivienda más de 80.00 m <sup>2</sup> y hasta 200.00m <sup>2</sup> dos cajones por vivienda, más de 200.00 m <sup>2</sup> hasta 500.00 m <sup>2</sup> tres cajones por vivienda.

- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2022-2024/232282, de fecha veintinueve de agosto del año dos mil veintitrés, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.
- V. Que presenta Prorroga del Dictamen de Factibilidad de Servicios, del Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con número OPDM/DG/0735/2023, de fecha veintinueve de agosto del año dos mil veintitrés, para la construcción de doce viviendas.
- VI. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Tlalnepantla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el Lote en cuestión con el folio real electrónico 00000780, trámite número 824135, de fecha trece de octubre de dos mil veintitrés en donde no reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- VII. Que presenta oficio expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), del Condominio Vertical Habitacional de tipo Medio, para el servicio a nombre del C. Sergio Alberto Gordillo Pietra Santa, del predio ubicado en calle Miguel Hidalgo, número 80, manzana 26, colonia San Lucas Tepetlcalco, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.
- VIII. Que presentó el Plano georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.
- IX. Que una vez analizado el proyecto presentado y tomando en consideración que:

El Municipio de Tlalnepantla de Baz otorgó la Licencia de Uso de Suelo número LC/2022-2024/232282, de fecha veintinueve de agosto del año dos mil veintitrés, donde hace referencia a la Licencia de Terminación de Obra número LC/2019-2021/201842, de fecha veintiuno de diciembre del año dos mil veintidós, para doce viviendas, superficie máxima de construcción permitida 1,384.36, Ocupación del Suelo 100.00% del predio, altura máxima de las edificaciones 23.00 metros o 7 niveles a partir del nivel de banquetta, sin incluir tinacos ni cubos de escalera y/o elevadores.

En tal sentido si se considera que la autoridad municipal otorgo el 100.00 % de ocupación del suelo, no es posible que se generen las áreas verdes y recreativas de uso común a suelo permeable, con base en lo antes señalado y considerando que el proyecto plantea un sistema de captación y utilización de aguas pluviales, se contribuye a un mejor cuidado del ambiente al reutilizar las mismas. Con lo cual se reduce significativamente la huella hídrica plasmada por el desarrollo habitacional motivo del presente.

Por lo anterior esta Dirección Regional, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 109, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 13 fracción II y III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, se emite el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza al C. Sergio Alberto Gordillo Pietra Santa y copropietarios, el condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "TORRES DOCE", para que en el predio con superficie de 274.78 metros cuadrados, ubicado en calle Miguel Hidalgo, número 80, manzana 26, colonia San Lucas Tepetlaco, Municipio de Tlalneptlan de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con doce unidades privativas conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS				
Concepto	Superficie Construida m2	Superficie abierta m2	Nivel	No. de Departamento
Área privativa 1	79.40	0.00	1er Nivel	101
Área privativa 2	79.40	0.00	1er Nivel	102
Área privativa 3	79.40	0.00	2do Nivel	201
Área privativa 4	79.40	0.00	2do Nivel	202
Área privativa 5	79.40	0.00	3er Nivel	301
Área privativa 6	79.40	0.00	3er Nivel	302
Área privativa 7	79.40	0.00	4to Nivel	401
Área privativa 8	79.40	0.00	4to Nivel	402
Área privativa 9	79.40	0.00	5to Nivel	501
Área privativa 10	79.40	0.00	5to Nivel	502
Área privativa 11	79.40	0.00	6to Nivel	601
Área privativa 12	79.40	0.00	6to Nivel	602
Total de áreas privativas	952.80 m2	0.00 m2		12

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m2	Superficie abierta m2
Área de circulación peatonal	111.31	0.00
Superficie de Cajones de visita (4)	46.87	0.00
Superficie circulación vehicular	73.75	0.00
Superficie de rampa vehicular	35.58	0.00
Cubo de elevador	4.73	0.00
Cuarto de basura	7.50	0.00
cisterna	36.00	0.00
Cuarto tableros	2.76	0.00
Cuarto vigilante	6.07	0.00
Baño vigilante	3.54	0.00
Roof garden	0.00	126.90
Bodega 1	3.10	0.00
Bodega 2	3.10	0.00
Bodega 3	3.10	0.00
Bodega 4	3.10	0.00
Bodega 5	3.10	0.00
Bodega 6	3.10	0.00
Bodega 7	2.92	0.00
Bodega 8	2.92	0.00
Bodega 9	2.92	0.00

Bodega 10	2.92	0.00
Bodega 11	2.92	0.00
Bodega 12	2.92	0.00
Subtotal	364.23	126.90
Total	491.13	

#### DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie del lote	274.78 m2
Superficie total de áreas privativas construidas	952.80 m2
Superficie total de Áreas Comunes construidas	364.23 m2
Superficie total de Áreas Comunes abiertas	126.90 m2
Superficie Total del Condominio	1,575.13 m2
Número de áreas privativas	12
Superficie de cajones de estacionamiento privativos	131.20 m2
Número de cajones de estacionamiento privativos	12

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

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$ 18,673.20 (dieciocho mil seiscientos setenta y tres pesos 20/100 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 115 fracción VI. Inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los treinta días hábiles siguientes al de la notificación de la presente autorización, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberá protocolizar la presente autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la función Registral del Estado de México, con sus planos en un plazo máximo de noventa días siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- IV. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización que correspondientes al condominio serán:

#### **OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Con fundamento en los artículos 110 y 115 fracción VI, inciso E) y F) del Reglamento del Libro Quinto, 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.

Todas las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior del condominio, infraestructura y en su caso de equipamiento urbano se realizarán de acuerdo con los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas, debidamente aprobados por el Municipio o autoridad correspondiente.

Las obras de urbanización al interior deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, 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.

- V. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso G) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 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.
- VI. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a dos puntos veinte metros de altura y/o con la propia edificación.
- VII. Con fundamento en lo señalado en los artículos 115 fracción V, inciso e), numeral 3 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 137 Bis del Código Financiero del Estado de México, deberá pagar por el control para el establecimiento del sistema de agua potable y alcantarillado del condominio, un monto de 11,274.87 (once mil doscientos setenta y cuatro mil pesos <sup>87/100</sup> m.n.), dicho pago deberá efectuarse ante las autoridades correspondientes.

**TERCERO.** Con base en lo establecido en el artículo 55 Fracción VII, inciso B) 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.

**CUARTO.** Con fundamento en los artículos 115 fracción VI inciso P) 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 realizar a costo directo, cuyo monto asciende a la cantidad de \$ 213,151.01 (doscientos trece mil ciento cincuenta y un pesos 01/100 M.N.).

**QUINTO.** De acuerdo a lo establecido en los artículos 115 fracción VI inciso Q) 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 \$ 4,263.02 (cuatro mil doscientos sesenta y tres pesos 02/100 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 Obra a través de la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo asciende a la cantidad de \$ 213,151.01 (doscientos trece mil ciento cincuenta y un pesos 01/100 M.N.).

**SEXTO.** De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los condominios que impliquen el desarrollo de menos de 30 viviendas no estarán afectos a la obligación de ejecutar obras ni de donar áreas para equipamiento urbano.

**SÉPTIMO.** 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.

**OCTAVO.** 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.

**NOVENO.** 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 con lo establecido por los artículos 5.38 fracción XII 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.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el C. Sergio Alberto Gordillo Pietra Santa, no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones, así como 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 cualquier otra disposición jurídica aplicable.

**DÉCIMO PRIMERO.** El presente acuerdo de autorización no habilita a su titular o a su representada 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 SEGUNDO.** Previo al aprovechamiento del lote 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 y su reglamentación.

**DÉCIMO TERCERO.** El presente acuerdo de autorización del Condominio Vertical Habitacional Tipo Medio, ubicado en calle Miguel Hidalgo, número 80, manzana 26, colonia San Lucas Tepetlaco, Tlalnepantla de Baz, 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, dando cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamento vigentes, así como todas las demás aplicables en materia.

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 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.

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

#### **Atentamente**

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

#### **Validó**

**Andrés Prudencio Guerrero**  
**Residente Local Tlalnepantla.- Rúbrica.**

#### **Dictaminó y Elaboró**

**Jaime Bucio Garduño**  
**Dictaminador.- Rúbrica.**

C. c. p.- Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano  
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla  
O.T. DRVMZNO/1334/2023  
PDR/APG/jbg