

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

## SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A NAHOMI VIVIENDAS, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HABITACIONAL HORIZONTAL DÚPLEX TIPO MEDIO, DENOMINADO "AG CONDOMINIO", UBICADO EN CALLE FRANCISCO AGUILERA NÚMERO 14-A, MANZANA 19, LOTE 7-A, COLONIA MÉXICO NUEVO, EN EL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO.

*Al margen Escudo del Estado de México y una leyenda que dice: DESARROLLO URBANO, Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.*

23000105L /2212/2024.

Toluca de Lerdo, México; a 05 de marzo de 2024.

### ACUERDO DE CONDOMINIO HABITACIONAL HORIZONTAL DÚPLEX TIPO MEDIO

**NAHMI VIVIENDAS, S.A. de C.V.**  
Calle Francisco Aguilera número 14-A,  
Manzana 19, Lote 7-A,  
Colonia México Nuevo,  
Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.  
Teléfono. 55-2718-5709.  
Correo electrónico: [cristinachanona@gmail.com](mailto:cristinachanona@gmail.com)  
**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud y a su escrito, de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinticuatro, recibidos en la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, en el cual solicita obtener la autorización para desarrollar un **condominio habitacional horizontal dúplex tipo medio, para 2 áreas privativas**, en el predio localizado en Calle Francisco Aguilera número 14-A, Manzana 19, Lote 7-A, Colonia México Nuevo, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número de expediente asignado DRVMZNO/RLT/OAATI/020/2024 y con una superficie total de 300.00 metros cuadrados.

Que esta autoridad administrativa es competente para atender y resolver su petición, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5, 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado 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; artículos 5.1, 5.3, fracción XLV, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c), 9 y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno de fecha veinte de diciembre de dos mil veintitrés y vigente a partir del 1 de enero de dos mil veinticuatro, al acuerdo delegatorio de facultades en favor de la persona titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano, publicado en periódico oficial gaceta del gobierno el día diecinueve de enero de dos mil veinticuatro y a la *fe de erratas al Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", tomo CCXVI, número 116, sección primera, de fecha 20 de diciembre de 2023*, la cual fue publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", tomo CCXVII No. 13 el martes 23 de enero de 2024; y

### CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato de solicitud y escrito de petición bajo protesta de decir verdad, para la autorización del Condominio Habitacional Horizontal Dúplex Tipo Medio, para desarrollar **2 viviendas (áreas privativas)**, denominado "**AG CONDOMINIO**", 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.
- II. Que mediante escritura pública número setenta y tres mil seiscientos cuarenta y seis (73,646), volumen dos mil ciento veintiséis (2,126), de fecha once de diciembre del años mil catorce, en la cual se hace constar la constitución de NAHMI

VIVIENDAS, S.A. de C.V., ante la fe del Licenciado Nicolas Maluf Maloff, notario público número trece del Estado de México, con residencia en Tlalnepantla de Baz, con folio mercantil 10,963-1, de fecha veintiséis de enero del año dos mil quince, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Tlalnepantla, México.

- III. Que el ciudadano Alfredo Miranda Castro, se ostenta como apoderado legal de NAHMI VIVIENDAS, S.A. de C.V., lo cual acredita a través del Poder General y Especial, con escritura número ochenta y ocho mil ochocientos diez (88,810), volumen dos mil seiscientos ochenta (2,680), pasada ante la fe del Licenciado Nicolas Maluf Maloff, notario público número trece del Estado de México, con residencia en Tlalnepantla de Baz, de fecha primero de octubre de dos mil veinte, **inscrito en el Registro Público de Comercio**, bajo el folio mercantil número 10,963, de fecha siete de noviembre del año dos mil veinte, quien se Identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX2387278526, vigente hasta el año 2032.
- IV. Que la empresa NAHMI VIVIENDAS, S.A. de C.V., acredita la propiedad del lote, mediante instrumento notarial que contiene el contrato de compraventa, objeto de la presente autorización con número setenta y tres mil ochocientos cuarenta y cinco (73,845), volumen dos mil ciento treinta y cinco (2,135), de fecha veinte de enero del dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Nicolas Maluf Maloff, Notario Público número trece del Estado de México, con residencia en Tlalnepantla de Baz, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00033095, número de trámite 419485, de fecha veintitrés de septiembre del dos mil dieciséis.
- V. Que la empresa NAHMI VIVIENDAS, S.A. de C.V., cuenta con rectificación de colindancias del predio, objeto de la presente autorización, mediante instrumento notarial número noventa y siete mil novecientos cuarenta y ocho (97,948), volumen dos mil novecientos noventa y ocho (2,998), de fecha diecisiete de octubre del dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Nicolas Maluf Maloff, Notario Público número trece del Estado de México, con residencia en Tlalnepantla de Baz, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00033095, número de trámite 825113, de fecha veintidós de noviembre del dos mil veintitrés.
- VI. Que acredita el suministro de energía eléctrica mediante recibos de pagos de luz expedidos por la Comisión Federal de Electricidad para las dos áreas privativas con números de servicio 562180500080 y 562240202954.
- VII. Que acredita la dotación y servicios de agua potable y drenaje, mediante los recibos de pago al Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza SAPASA, de cada área privativa, con cuentas: 102717-102717 y 1322176-1322176, emitidos por dicho organismo.
- VIII. Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso del Suelo número LUS-3568-2023, de fecha del catorce de julio del año dos mil veintitrés, para el predio ubicado en Calle Francisco Aguilera número 14-A, Manzana 19, Lote 7-A, Colonia México Nuevo, Municipio de Atizapán de Zaragoza, con las siguientes normas de aprovechamiento:

<b>NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO PARA USO HABITACIONAL</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Atizapán de Zaragoza, vigente</b>
No. Máximo de Viviendas:	<b>2 viviendas.</b>
Coefficiente de Utilización del Suelo para la vivienda:	<b>2.1 veces la superficie del predio.</b>
Coefficiente de ocupación del suelo:	<b>70%.</b>
Área libre del predio:	<b>10%.</b>
Área verde del predio:	<b>20%.</b>
Número mínimo de árboles en el predio:	<b>2 árboles.</b>
Niveles y altura máximos:	<b>3.00 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante.</b>

Cajones de Estacionamiento:	<b>Hasta 80.00 M2. (1 cajón por vivienda), de 80.00 a 200.00 M2 (2 cajones por vivienda), de 200.00 a 500.00 M2 (3 cajones por vivienda) y después de 500.00 M2. (4 cajones por vivienda) y 1 cajón de visitas por cada 4 viviendas previstas.</b>
-----------------------------	--

- IX.** Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de constancia CANO/3037/2023, de fecha seis de julio de dos mil veintitrés, en donde no se indican restricciones de construcción.
- X.** 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 que nos ocupa, con folio real electrónico 00033095, trámite número 841596, de fecha diecinueve de enero de dos mil veinticuatro, en el que se reporta el Aviso Preventivo respecto de la Rectificación de Colindancias.
- XI.** Que presentó el plano de distribución de áreas del condominio, georreferenciado con coordenadas UTM, en original y medio magnético el cual es parte integral de la presente autorización, así como plano topográfico del predio.

Por lo anterior esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y a los artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c), 9 y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno de fecha veinte de diciembre de dos mil veintitrés y vigente a partir del 1 de enero de dos mil veinticuatro, al acuerdo delegatorio de facultades en favor de la persona titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano, publicado en periódico oficial gaceta del gobierno el día diecinueve de enero de dos mil veinticuatro y a la *fe de erratas al Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", tomo CCXVI, número 116, sección primera, de fecha 20 de diciembre de 2023, la cual fue publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", tomo CCXVII No. 13 el martes 23 de enero de 2024, emite el siguiente:*

**A C U E R D O**

**PRIMERO.** Se autoriza a NAHOMI VIVIENDAS, S.A. de C.V., el **Condominio Habitacional Horizontal Dúplex Tipo Medio**, denominado **"AG Condominio"**, para que en el predio con superficie de 300.00 m<sup>2</sup> (Trescientos metros cuadrados), ubicado en Calle Francisco Aguilera número 14-A, Manzana 19, Lote 7-A, Colonia México Nuevo, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con **2 viviendas (áreas 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				
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA	NIVEL	NÚMERO
Área Privativa 1	71.38 M2.	10.74 M2.	Planta Baja	1
	73.61 M2.	5.44 M2.	Planta Alta	
Área Privativa 2	71.38 M2.	10.74 M2.	Planta Alta	1
	73.61 M2.	5.44 M2.	Planta Alta	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	-----	42.48 M2.	Planta Baja.	4
<b>TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>	<b>289.98 M2.</b>	<b>74.84 M2.</b>	-----	<b>2</b>

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO		SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
A.	Superficie de Áreas Verdes Recreativas de Uso Común (A.V.R.U.C.).	-----	71.50 M2.
B.	Superficie de patio.	5.40 M2.	-----

C.	Superficie de circulación peatonal.	6.88 M2.	9.50 M2.
D.	Superficie de azotea.	-----	147.22 M2.
<b>SUBTOTAL</b>		12.28 M2.	228.22 M2.
<b>TOTAL DE ÁREAS COMUNES</b>		<b>240.50 M2.</b>	

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>SUPERFICIE M<sup>2</sup></b>
Superficie Total del Predio	300.00 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	289.98 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Abiertas	74.84 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	12.28 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Abiertas	228.22 M2.
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO</b>	<b>300.00 M2.</b>
Número de Viviendas	2
Número de Cajones Privativos	4

**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 \$3,257.10 (Tres mil doscientos cincuenta y siete pesos 10/100 m.n.), por el concepto de autorización de **2 viviendas (áreas privativas)**, 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 C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá realizar la publicación de la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" dentro de los **treinta días hábiles** siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) deberá protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos dentro de los **noventa días hábiles siguientes a la publicación** de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".  
  
La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quién deberá asentar en la escritura correspondiente los datos de la presente autorización del condominio.
- IV. 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 puntos veinte metros de altura.
- V. Con fundamento en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la Secretaría y se deberá presentar dentro de los **nueve meses** siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

**TERCERO.** 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.

**CUARTO.** Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, referente a las obras de urbanización al interior del condominio y toda vez que se evaluaron las condiciones técnicas del proyecto presentado, se determinó que no se cuenta con elementos cuantificables que sean objeto de lo estipulado en el presente artículo.

Sin embargo, no se exime al desarrollador, de la realización de las obras de infraestructura al interior del condominio para su correcto funcionamiento, de conformidad a lo autorizado en sus respectivas factibilidades, licencias de construcción y demás

autorizaciones que correspondan, así como de las garantías o vicios ocultos que pudiesen generarse el interior del condominio, dentro del tiempo estipulado en la ley.

**QUINTO.** 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 **NAHMI VIVIENDAS, 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 de dominio o promesa de los mismos, así como su promoción y publicidad.

**SEXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** 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.

**OCTAVO.** 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 116 fracción I, inciso E), 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.

**NOVENO.** Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso D) numeral 8, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, **NAHMI VIVIENDAS, S.A. DE C.V.**, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, evaluaciones técnicas de impacto, constancias y documentos que sustenten la autorización.

**DÉCIMO.** 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 PRIMERO.** 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 SEGUNDO.** El presente acuerdo de Autorización del Condominio Habitacional Horizontal Dúplex Tipo Medio, para **dos viviendas (áreas privativas)** en el predio localizado en **Calle Francisco Aguilera número 14-A, Manzana 19, Lote 7-A, Colonia México Nuevo**, Municipio de Atizapán de Zaragoza, 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.

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.

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

## AUTORIZA

**Arq. Blanca Hereida Piña Moreno.- Directora General de Operación y Control Urbano.- Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Pedro Dávila Realzola, Director Regional Valle de México Zona Nororiental.  
Andrés Prudencio Guerrero. - Residente Local Tlalnepantla  
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.  
Lib. Ref. 066/2024. O.T. DRVMZNO./275/2024.  
PDR/APG/JCCM/cnn