

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A LA CIUDADANA ALICIA GUERRERO SÁNCHEZ, EL CONDOMINIO HABITACIONAL HORIZONTAL DE TIPO POPULAR, DENOMINADO "EL PINITO", UBICADO EN LA CALLE 3ª CERRADA DE HERMENEGILDO GALEANA NÚMERO 6, PREDIO DENOMINADO "EL PINITO", COLONIA INDEPENDENCIA, 1ª. SECCIÓN, EN EL MUNICIPIO DE NICOLÁS ROMERO, 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.*

23000105L/0814/2024  
Toluca de Lerdo, Estado de México, a;  
26 de enero del 2024

## AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL DE TIPO POPULAR

Ciudadano Alicia Guerrero Sánchez  
Calle 3ª Cerrada de Hermenegildo Galeana 6,  
Colonia Independencia, Primera Sección  
Municipio de Nicolás Romero, México.  
Teléfono: 55-3456-9638

En atención a su escrito de fecha veintidós de enero del dos mil veinticuatro, con el que solventa el preventivo número **23000105060002T/DRVMZNO/RLN/0041/2023**, que le fue notificado el dieciocho de enero del año dos mil veinticuatro, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/114/2023**, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Horizontal de Tipo Popular, denominado "El Pinito", para tres (3) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle 3ª Cerrada de Hermenegildo Galeana número 6, Predio denominado "El Pinito", Colonia Independencia, 1ª Sección, Municipio de Nicolás Romero, Estado de México, con una superficie de **2,580.68 m2**.

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 IV, 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 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; artículos 1, 2, 4 fracción I inciso c, 9, 10, 11 fracción II y 13 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" de fecha 20 de diciembre de 2023; así como ACUERDO DELEGATORIO DE FACULTADES EN FAVOR DE LA PERSONA TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OPERACIÓN Y CONTROL URBANO, publicado en el Periódico Oficial denominado "Gaceta del Gobierno" de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro; y 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, publicada en fecha veintitrés de enero de dos mil veinticuatro.

### CONSIDERANDO

Que su solicitud con número de expediente DRVMZNO/RLN/114/2023, la acompaña de los siguientes documentos:

- I. Que presenta **formato único de solicitud** de condominio horizontal de tipo popular, para tres viviendas, según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado.
- II. Que presenta **aviso de privacidad** integral para autorización de trámites, firmada por la propietaria
- III. **Que la propietaria acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo mediante diligencia de Inmatriculación promovida por Alicia Guerrero Sánchez, de fecha diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y uno, expediente número 2278/90, ante el Juzgado Primero de lo Civil de Tlalnepantla, Estado de México; inscrita en el Registro Público de la Propiedad mediante partida número 716, volumen 1,084, Libro Primero, Sección Primera, del 18 de febrero del 1992.**

- IV. Que la propietaria **Alicia Guerrero Sánchez**, se identifica con credencial para votar con fotografía, emitido por el Instituto Nacional Electoral **IDMEX2167943864**, con vigencia al 2031.
- V. Que presenta dictamen de factibilidad **SAPASNIR/DIR/328/2022**, del 02 de diciembre del 2022, emitido por el Mtro. en D. **Gilberto Luis Mendoza**, Director del OPD SAPASNIR, de la Ciudad de Nicolás Romero, para tres lotes resultantes del predio que nos compete.
- VI. Que presenta comprobantes de pago de la Comisión Federal de Electricidad, como sigue:

Domicilio	No. de servicio	Límite de pago
3ª Cda. Hermenegildo Galeana 44	567220801365	22-junio-2023
Galeana Hermenegildo 44 A	567220800407	25-junio-2023
Galeana Hermenegildo 44	567230700451	24-agosto-2023

- VII. Que presenta Licencia de Uso del Suelo **DADU-0777-2022**, del 31 de agosto del 2022, emitido por el Ing. Arq. **Víctor Alejandro Vázquez Ramírez**, Director de Área de Desarrollo Urbano del Municipio de Nicolás Romero, Estado de México; con la siguiente normatividad:

NORMAS DE APROVECHAMIENTO DEL PREDIO	
Clave del uso general del suelo:	E-2
Categoría de la zona:	Habitacional unifamiliar de baja densidad
Clave:	H.250
Uso general del suelo:	Habitacional unifamiliar
Uso específico del suelo:	Vivienda
Densidad de construcción (Número máximo de viviendas permitidas)	<b>3 viviendas</b>
Coefficiente máximo de utilización del suelo (Intensidad máxima de construcción:	1.5 veces la superficie del predio (Nota: la presente autoriza el uso de suelo única y exclusivamente para 3 viviendas unifamiliares, cada una hasta 200.00 m2 de construcción)
Superficie máxima de desplante de la construcción:	50% de la superficie del predio = 1,290.34 m2
Porcentaje de área libre:	50% de la superficie del predio = 1,290.34 m2
Número máximo de niveles:	3.00 niveles o 9.00 metros sobre el nivel medio de banqueta
Normas de subdivisión:	Lote mínimo: 250.00 m2
	Frente mínimo: 10.00 metros
Norma de estacionamiento dentro del predio:	4 por vivienda.

- VIII. Que presenta **Constancia de Alineamiento y Número Oficial DADU/0777/2022**, 31 de agosto del 2022, emitido por el Ing. Arq. **Víctor Alejandro Vázquez Ramírez**, Director de Área de Desarrollo Urbano del Municipio de Nicolás Romero, Estado de México; en la que señala una restricción de construcción de 1.40 metros sobre la 3ª Cerrada de Hermenegildo Galeana.
- IX. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalneptla, expidió el **Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes**, folio real electrónico 00213900, trámite 799474, del 19 de junio del 2023, en la que no reporta gravámenes y/o limitantes.
- X. Que presentó el **Plano Topográfico georreferenciado** con coordenadas UTM del predio que nos ocupa, mismo que 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, 13 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

## A C U E R D O

**PRIMERO.** Se autoriza a la ciudadana Alicia Guerrero Sánchez, el Condominio Habitacional Horizontal de Tipo Popular, denominado “El Pinito”, para que en el predio con superficie de 2,580.68 m<sup>2</sup> (dos mil quinientos ochenta punto sesenta y ocho metros cuadrados), ubicado en la Calle 3<sup>a</sup> Cerrada de Hermenegildo Galeana número 6, Predio denominado “El Pinito”, Colonia Independencia, 1<sup>a</sup> Sección, Municipio de Nicolás Romero, Estado de México, para que lleve a cabo el desarrollo del condominio con tres (3) 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 en m <sup>2</sup>	viviendas
Lote 1	641.42	Una vivienda
Lote 2	641.12	Una vivienda
Lote 3	641.27	Una vivienda
<b>Total de áreas privativas</b>	<b>1,923.81</b>	<b>Tres viviendas</b>

CUADRO DE ÁREAS COMUNES	
Concepto	Superficie Abierta m <sup>2</sup>
Área verde recreativa de uso común (AVRUC)	44.37
Circulación vehicular incluye banquetas	600.00
Cajones de estacionamiento (Visitas 1)	12.50
<b>Total de áreas comunes</b>	<b>656.87</b>

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD m <sup>2</sup>
Superficie del lote	2,580.68
Superficie total de áreas privativas abiertas	1,923.81
Superficie total de áreas comunes abiertas	656.87
<b>Superficie Total del Condominio Horizontal</b>	<b>2,580.68</b>
Número de áreas privativas	3
Cajones de estacionamiento visitas	1

**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 **\$3,745.67 (tres mil setecientos cuarenta y cinco pesos 67/100 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.
  - **Alicia Guerrero Sánchez**, 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 que se implementarán 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 estacionamiento y andadores.
- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.

**I) Señalamiento Vial.**

Para todas las tipologías de condominio 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 **\$17,106.27 (diecisiete mil ciento seis pesos 27/100 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 **\$855,313.375 (ochocientos cincuenta y cinco mil trescientos trece pesos 375/100 m. n.)**, debiendo acreditar el pago ante esta dependencia, mismas que corresponden a estacionamiento de visitas 12.50 m2 y 600.00 m2 de circulación vehicular, **dando un total de 612.50 m2**; teniendo un costo por m2 de urbanización de **\$1,396.43 (mil trescientos noventa y seis pesos 43/100 m. n.)**.

OBRAS DE URBANIZACIÓN					
CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD M2	PRECIO UNITARIO \$	COSTO DIRECTO TOTAL	DERECHOS DE SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. 2%
Obras de urbanización al interior del condominio	M2	612.50	1,396.43	\$855,313.375	\$17,106.27
<b>TOTAL</b>					<b>\$17,106.27</b>

**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 Naucalpan de Juárez, 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.

**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 adquirente, 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 General.

**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 Popular, denominado "El Pinito", en el predio ubicado en la Calle 3ª Cerrada de Hermenegildo Galeana número 6, Predio denominado "El Pinito", Colonia Independencia, 1ª Sección, Municipio de Nicolás Romero, 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 A0622246, de fecha 22 FEBRERO 2024, cuyo importe es de **\$3,745.67 (tres mil setecientos cuarenta y cinco pesos 67/100 m. n.)**, expedido por la Tesorería Municipal de Nicolás Romero, 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.

## **A u t o r i z a**

**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  
Arq. Alexandra Vite Cano. - Residente Local Naucalpan.  
Expediente: DRVMZNO/RLN/114/2023 y NC 046/2024