

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO RICARDO LUNA BAUTISTA, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL TIPO MEDIO DENOMINADO “CONDOMINIO TEPECHPAN”, UBICADO EN CALLE TEPECHPAN NÚMERO 7, COLONIA LOMAS DE CRISTO, EN EL MUNICIPIO DE TEXCOCO, 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 Oriente.

23000203A/4492/2024
Toluca de Lerdo México, a 23 de septiembre de 2024

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO

**Ciudadano
Ricardo Luna Bautista
Calle Jilgueros s/n, Manzana 12, Lote 9, Colonia
Lomas de San Esteban, Pueblo Coatlinchán,
Municipio de Texcoco, Estado de México.
5951226424
rickylub16@gmail.com
P r e s e n t e**

En atención a su escrito de fecha diecinueve de septiembre del dos mil veinticuatro, por el cual, desahoga preventivo con oficio número 23000203A/1793/2024, de fecha cinco de julio del presente año; integrado bajo el número de expediente **DRVMZO/RLT/275/2024**, para obtener la autorización de un Condominio Vertical Tipo Medio denominado “**Condominio Tepechpan**” para seis áreas privativas en el predio localizado en **Calle Tepechpan número 7, colonia Lomas de Cristo, municipio de Texcoco, Estado de México**, con una superficie total de 220.00 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, 23 fracción VIII y 39 fracciones II y XVI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 1.1. Fracción IV, 1.4, 1.8, 5.1, 5.3 fracciones XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.25, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 5, 6, 8, 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 3 fracción II, 4 fracción I inciso c), 9, 13 fracciones VIII y XVII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, así como el Acuerdo Delegatorio de Facultades en favor de la persona Titular de la Dirección General de Operación y Control Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura, publicado en el periódico oficial “Gaceta de Gobierno” de fecha dieciocho de enero del año dos mil veinticuatro; Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Texcoco vigente, publicado en Gaceta de Gobierno de fecha 9 de abril del 2024 y fe de erratas 29 de mayo del 2024, y:

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo medio para seis viviendas, anexando los requisitos indicados en los artículos 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Acredita propiedad con la Escritura Pública número 60,481, Volumen 1031 de fecha 16 de marzo de 2017, pasada ante la fe de la Licenciada M. en D. Evelyn del Rocío Lechuga Gómez, Notaria Provisional de la Notaría Pública número 15 del Estado de México, con residencia en el municipio de Toluca, la cual se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Texcoco bajo los siguientes datos registrales: Folio Real Electrónico: 00111355, de fecha 15/05/2017, número de trámite: 196047.
- III. Que el Ciudadano Ricardo Luna Bautista, quien se identifica mediante credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1700775218.
- IV. Que la Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano, expidió el Cambio de Uso de Suelo con número de oficio 23000203A/117/2024 de fecha 31 de mayo del 2024, con las siguientes normas para Condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Texcoco
Zona:	Habitacional Densidad 200
Clave:	H200B

Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar
Coefficiente de ocupación del suelo:	199.54 m2 que equivale al 90.70 del área total del predio
Coefficiente máximo de construcción	978.00 m2 equivale al 3.63 % de la superficie del predio
Superficie mínima libre de construcción:	20.46 m2 equivale al 9.30 de la superficie del predio
Altura máxima:	4 niveles o 12.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	200.00 m2
Frente mínimo:	9.00 m
Cajones de Estacionamiento:	1 cajón por vivienda.

- V. Que el C. Juan José Domingo Sánchez Calixto, Director de Desarrollo Urbano y Ecología, expidió la Constancia de Alineamiento y número oficial de fecha 20 de marzo de 2024, en que se aprecia la ubicación del predio calle Tepechpan, Manzana 7, Lote 26 Sección B, colonia Lomas de Cristo, municipio de Texcoco, Estado de México para el Condominio Vertical tiene frente a vía pública en la cual **NO CONTEMPLA RESTRICCIÓN** y se le asigna el número oficial **7 (SIETE)**.
- VI. Que acredita la dotación de los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, mediante oficio número DAPDyA/F/005/2024, de fecha 1 de abril de 2024, emitido por el Ingeniero José Arnulfo Silva Adaya, Director de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado.
- VII. Que acredita la constancia de capacidad de suministro de luz eléctrica, con número consecutivo DJYB/0584/2023, suscrito por el Ingeniero David de Jesús Yudiche Barbosa, Jefe de Departamento de Planeación de Electricidad F.
- VIII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Texcoco, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, con el folio real electrónico 00111355, trámite número 398688 de fecha tres de junio del año dos mil veinticuatro, en donde **no se reportan gravámenes y/o limitantes**.
- IX. Desahogo de oficio preventivo número 23000203A/1793/2024, de fecha cinco de julio del presente año; documental que, fue notificado el pasado diecisiete de septiembre del mismo año, y desahogado el diecinueve del mismo mes y año.

Por lo anterior, esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a **Ricardo Luna Bautista**, el Condominio Vertical Habitacional Tipo Medio denominado **“Condominio Tepechpan” para seis viviendas**, para el predio ubicado en **calle Tepechpan número 7, colonia Lomas de Cristo, Municipio de Texcoco, Estado de México**, con una superficie de 220.00 m², conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS				
LOTE	NIVEL	ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE DE DESPLANTE	USO
1	PRIMER NIVEL	DEPARTAMENTO 1	93.06 M2	HABITACIONAL
	PRIMER NIVEL	DEPARTAMENTO 2	90.19 M2	HABITACIONAL
	SEGUNDO NIVEL	DEPARTAMENTO 3	93.06 M2	HABITACIONAL
	SEGUNDO NIVEL	DEPARTAMENTO 4	95.32 M2	HABITACIONAL
	TERCER NIVEL	DEPARTAMENTO 5	93.06 M2	HABITACIONAL
	TERCER NIVEL	DEPARTAMENTO 6	95.32 M2	HABITACIONAL
		TOTAL		560.01 M2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	TOTAL
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS VERDES	115.33 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	560.01 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS LIBRES	127.27 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS DE SERVICIOS	14.38 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ESTACIONAMIENTO, CIRCULACIÓN, PASILLOS Y ESCALERAS	201.91 M2
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	SEIS
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	SEIS

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere el titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio Vertical Tipo Medio denominado "**Condominio Tepechpan**" por la cantidad de **\$ 9,771.3 (NUEVE MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN PESOS 30/100 M.N.)**, de conformidad con el artículo 145 fracción III inciso A) 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 publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" en un plazo **no mayor de treinta días naturales a partir de su notificación**, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, 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 notificación y dar aviso en el mismo término.

TERCERO. Con base en lo establecido en el artículo 114 fracción VII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le fija un plazo máximo de **noventa 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. En apego a lo establecido por el artículo 111 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el predio no cae en los supuestos previstos del artículo en mención, por tanto, no está obligado a otorgar áreas de donación ni ejecutar obras de equipamiento urbano.

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 al Ciudadano Ricardo Luna Bautista, 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 del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad.**

SEXTO. El permiso de venta se llevará en tres etapas, para el primer permiso se señalará el 50% del total de las áreas privativas equivalente a la superficie a enajenar señalando las áreas privativas, una vez obtenido el permiso para enajenar, el cincuenta por ciento restante se obtendrá en primera instancia con un segundo permiso por un 25% (veinticinco por ciento) acreditando el avance físico de la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura primaria, y el tercer permiso de venta por el 25% (veinticinco por ciento) restante, se otorgará cuando se hayan concluido todas las obras de urbanización, así como de infraestructura primaria, La autorización de enajenación no constituye autorización para la ocupación de lotes y viviendas terminadas, con fundamento al artículo 117 fracción VII y 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

SÉPTIMO. El contenido de la publicidad y promoción del desarrollo en cualquier medio de comunicación deberá incluir como mínimo, el tipo y fecha de autorización del conjunto urbano y de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", la dirección electrónica para acceder a la página de internet, en la que se difunda y dé a conocer.

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.

NOVENO. 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 las obras de urbanización e infraestructura primaria, conforme lo dispone el artículo 117 fracción VII Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO. La constitución del régimen de propiedad en condominio se llevará a cabo por el titular de la autorización ante notario público, quien deberá asentar en la escritura pública correspondiente los datos de la autorización del condominio que emita la Secretaría, con fundamento en el artículo 115 último párrafo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO PRIMERO. Con fundamento en los artículos 114 Fracción VI, inciso D) numeral 8 y 9, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el **Ciudadano Ricardo Luna Bautista**, deberá cumplir con las

condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, así como Evaluación ante la Secretaría de Medio Ambiente y 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 SEGUNDO. 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 TERCERO. Garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras al momento de su entrega recepción, cuyo monto estimado asciende a la cantidad de **\$465,102.72 (Cuatrocientos sesenta y cinco mil ciento dos pesos 72/100 M.N.)**.

DÉCIMO CUARTO. Para garantizar los defectos o vicios ocultos que llegaran a presentarse en la obra, al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización, 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, otorgará a favor del municipio de Texcoco, una fianza y/o garantía hipotecaria por un periodo de dos 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 110 último párrafo y 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

DÉCIMO QUINTO. La subrogación total o parcial de los derechos y obligaciones de la autorización del condominio requerirá autorización de la Dirección General de Operación y control urbano, cualquier acto que implique el cambio de titularidad de los derechos derivados de este Acuerdo, incluyendo adjudicaciones a favor de derechos de terceros sin la autorización correspondiente, así como el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones establecidas en este Acuerdo, traerá como consecuencia la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que correspondan, conforme a la legislación urbana vigente.

DÉCIMO SEXTO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional tipo Medio denominado "**Condominio Tepechpan**", a favor del **Ciudadano Ricardo Luna Bautista** 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 SÉPTIMO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número AC04011431 cuyo importe es de **\$ 9,771.3 (Nueve mil setecientos setenta y un pesos 30/100 M.N.)** expedido por la Tesorería Municipal de Texcoco, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

DÉCIMO OCTAVO. Se le notifica al **Ciudadano Ricardo Luna Bautista**, que la fecha límite para Protocolizar ante Notario Público e Inscribir en el Instituto de la Función Registral, la presente autorización de Condominio Vertical Tipo Medio con su respectivo plano, **será de noventa días contados a partir de que surta efectos la notificación**, teniendo como fecha límite el día 06 DE MARZO DE 2025 lo cual deberá acreditar ante esta dependencia; lo anterior con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO 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 Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, exijan una autorización específica.

VIGÉSIMO. 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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

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

A t e n t a m e n t e

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

C.c.p. **L.P.T. Jesús López García**, Director Regional Valle de México Zona Oriente.
Licenciada Rosa Adriana Hernández Valdez, Residente Local Texcoco.
Archivo. Expediente DRVMZO/RLT/275/2024