

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A DESARROLLADOR DE PROYECTOS INICIA, S.A. DE C.V., EL CONDOMINIO HABITACIONAL HORIZONTAL DÚPLEX TIPO MEDIO, DENOMINADO “JAVA 17”, UBICADO EN CALLE MAR DE JAVA NÚMERO 19, MANZANA 09, LOTE 17, FRACCIONAMIENTO LOMAS LINDAS, II SECCIÓN, EN EL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, 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 Nororiental.

23000203A/10307/2025

Toluca de Lerdo México a 27 de agosto de 2025

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO

Desarrolladora de Proyectos, Inicia, S.A. de C.V.

Calle Mar de Java número 19,

Manzana 09, Lote 17,

Fraccionamiento Lomas Lindas,

Municipio de Atizapán de Zaragoza,

Estado de México.

Teléfono 55-1823-3170.

P r e s e n t e

En atención a la solicitud y a su escrito, de fecha veintiséis de agosto de dos mil veinticinco, recibidos en la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, en el cual solicitó obtener la autorización para desarrollar un **condominio habitacional horizontal dúplex tipo medio, con 2 áreas privativas**, en el predio localizado en Calle Mar de Java número 19, Manzana 09, Lote 17, Fraccionamiento Lomas Lindas, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con una superficie total de 192.59 metros cuadrados y número de expediente asignado DRVMZNO/RLT/OAATI/031/2025.

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, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 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 “**Java 17**”, 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 ochenta mil doscientos cincuenta y ocho (80,258), volumen dos mil trescientos setenta y ocho (2,378), de fecha primero de septiembre del año mil diecisiete, en la cual se hace constar la constitución de DESARROLLADORA DE PROYECTOS INICIA, 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 N-2017101464 de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil diecisiete, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Tlalnepantla, México, que el ciudadano Humberto Carrisoza Valle, se ostenta como apoderado legal, quien se Identifica con Pasaporte número G20229347, expedido por la Secretaria de Relaciones Exteriores, vigente hasta el año 2026.

- III. Que Desarrolladora de Proyectos Inicia, S.A. de C.V., acredita la propiedad del lote mediante escritura número cincuenta y ocho mil doscientos doce (58,212), de fecha veintiocho de agosto del año dos mil veinticuatro, donde hace constar el contrato de compraventa, ante la fe del Licenciado Pablo Antonio Pruneda Padilla, Notario Público número ciento cincuenta y cinco, de la Ciudad de México, dicha escritura se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Tlalnepantla, bajo los siguientes datos registrales: folio real electrónico número 00080338, número de trámite 891766, de fecha de inscripción del veintiuno de octubre del año dos mil veinticuatro.
- IV. Que presenta solicitud para la prestación del suministro de energía eléctrica, con número L3043474720 de fecha treinta de julio del dos mil veinticinco y número L3043507161 de fecha dieciocho de agosto del dos mil veinticinco para cada área privativa.
- V. 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: 1324335-1324335 y 1318942-1318942, emitidos por dicho organismo.
- VI. Que la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso del Suelo número LUS-04607-2024, de fecha del primero de enero del año dos mil veinticinco, para el predio ubicado en Calle Mar de Java número 19, Manzana 09, Lote 17, Fraccionamiento Lomas Lindas, II Sección, Municipio de Atizapán de Zaragoza, con las siguientes normas de aprovechamiento:

NORMAS PARA EL APROVECHAMIENTO DEL PREDIO PARA USO HABITACIONAL	
Uso del suelo que se autoriza.	ACUERDO DE AUTORIZACIÓN DE DESARROLLO URBANO.
Clave del uso del suelo.	AA-DU
Densidad	2 viviendas.
Coeficiente de utilización del suelo.	3.00 V.S.P.
Coeficiente de ocupación del suelo.	70%.
Área libre de construcción.	30% y 0% de área verde.
Altura máxima de las Edificaciones:	3.00 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de banquetta.
Lote mínimo:	120.00 metros cuadrados.
Frente mínimo:	8.00 metros.
Numero mínimo de cajones de estacionamiento:	2 cajones por vivienda.

- VII. Que la Dirección 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-04607-2024, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil veinticuatro, en donde no se indican restricciones.
- VIII. Que la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, emitió fe de erratas mediante oficio número DOTYDU/SOYOU/UYCS/1199-2025 de fecha veinte de agosto del dos mil veinticinco, respecto de la Licencia de Uso de Suelo y la Constancia de Alineamiento y Número oficial, respecto al croquis de localización, con medidas y colindancias.
- IX. 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 00080338, trámite número 949254, de fecha catorce de agosto de dos mil veinticinco, en el que se reportan los siguientes gravámenes y/o limitantes.

ACTO: AVISO DEFINITIVO

FECHA DE MATERIALIZACIÓN: 2024-09-13 10:04:30.873

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 2024-09-13 16:10:39

EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 8.26 Y 8.28 DEL CÓDIGO CIVIL, AMBOS ORDENAMIENTOS VIGENTES EN EL ESTADO DE MÉXICO A SOLICITUD DEL LIC. PABLO ANTONIO PRUNEDA PADILLA, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 155 DE LA CIUDAD DE MÉXICO, HA SIDO REALIZADA LA ANOTACIÓN DE AVISO DEFINITIVO --- PARA EL ACTO DE COMPRAVENTA EN LA QUE PARTICIPAN COMO VENDEDOR: RAÚL AISPURO GIL ----- COMPRADOR: DESARROLLADORA DE PROYECTOS INICIA S.A. DE C.V. ----- ESCRITURA NÚMERO: 58,212 ----- FECHA DES ESCRITURA: 27 DE AGOSTO DEL AÑO 2024. ----- FOLIO REAL ELECTRÓNICO: 00080338 RECIBO OFICIAL: I4430108396543520228 \$ 0.00 CALIFICADOR: MARCO AURELIO TORRES HERNÁNDEZ – Analista: C VOLANTE DE ENTRADA: 2024986988.

NO SE CORRE LA ANOTACIÓN DE AVISO PREVENTIVO

- X. Que presentó el plano de topográfico y de distribución de áreas del condominio, georreferenciado con coordenadas UTM, en original y medio magnético el cual es parte integral de la presente autorización.

Por lo anterior esta Dirección General de Operación y Control Urbano, con fundamento en los artículos 109, 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:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a **Desarrollador de Proyectos Inicia, S.A. de C.V.**, el **Condominio Habitacional Horizontal Dúplex Tipo Medio**, denominado **“Java 17”**, para que en el predio con superficie de 192.59 m² (Ciento noventa y dos metros cincuenta y nueve centímetros), ubicado en Calle Mar de Java número 19, Manzana 09, Lote 17, Fraccionamiento Lomas Lindas, II Sección, 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 CERRADA	SUPERFICIE CONSTRUIDA ABIERTA	NIVEL	NÚMERO
Casa 1	67.89 M2.	3.57 M2.	Planta Baja	1
	67.89 M2.	-----	Planta 1er. Nivel	
	69.63 M2.	-----	Planta 2do. Nivel	
	6.50 M2.	63.34 M2.	Azotea	
SUBTOTAL	211.91 M2.	66.91 M2.	-----	-----
Casa 2	66.06 M2.	5.66 M2.	Planta Baja	1
	66.06 M2.	-----	Planta 1er. Nivel	
	69.21 M2.	-----	Planta 2do. Nivel	
	9.15 M2.	60.06 M2.	Azotea	
SUBTOTAL	210.48 M2.	65.72 M2.	-----	-----
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	422.39 M2.	132.63 M2.	-----	-----

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
Superficie de Áreas Verdes Recreativas de Uso Común (A.V.R.U.C.).	-----	48.50 M2.
TOTAL DE ÁREAS COMUNES	48.50 M2.	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	SUPERFICIE M ²
Superficie Total del Predio	192.59 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	422.39 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Abiertas	132.63 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	00.00 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Abiertas	48.50 M2.
Superficie Total del Condominio	603.52 M2.
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 \$3,394.20 (Tres mil trescientos noventa y cuatro pesos 20/100 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 pólizas de garantía por vicios ocultos señalados en los artículos 9 fracción VII y 24 fracción III, de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de México y que pudiesen generarse el interior del condominio, dentro del tiempo estipulado en la ley, lo cual se tendrá que hacer constar en la escritura publica.

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 a **Desarrolladora de Proyectos Inicia, 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 adquiriente, 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, **Desarrolladora de Proyectos Inicia, 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 Mar de Java número 19, Manzana 09, Lote 17, Fraccionamiento Lomas Lindas, II Sección**, 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.

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

La presente autorización, 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.
Lic. Andrés Prudencio Guerrero. - Residente Local Tlalnepanitla
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.
Lib. Ref. 233/2025. ATIZ./111/2025.
PDR/APG/JCCM/cnn