

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO LUIS ANTONIO TAPIA MARTÍNEZ, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO, DENOMINADO "RESIDENCIAL TECOAL 6", UBICADO EN CALLE TECOALA, No. 6, LOTE 7-B, MANZANA 6, FRACCIONAMIENTO ELECTRA, EN EL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO.

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA A "ID EMPRESARIUM" S.A.P.I. DE C.V., LA MODIFICACIÓN PARCIAL DEL DIVERSO ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZÓ EL CONJUNTO URBANO DE TIPO MIXTO (HABITACIONAL RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS) DENOMINADO "PREDIO RADIO CENTRO", CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO "CONJUNTO URBANO RIVIERA", EN EL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO.

PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MÉXICO

CIRCULAR No. 89/2023.- ACUERDO DEL PLENO DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE MÉXICO, EN SESIÓN ORDINARIA DE DIECISIETE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS, POR EL QUE SE DETERMINA QUE LAS DILIGENCIAS QUE SE ENCOMIENDEN A LAS CENTRALES DE ACTUARIOS A PARTIR DE LA FECHA DE INICIO DE SUS FUNCIONES, SEAN AQUELLAS CUYA RESOLUCIÓN QUE LES DÉ ORIGEN SE HAYA EMITIDO A PARTIR DEL VEINTISIETE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRÉS.

AVISOS JUDICIALES: 2909, 2910, 2913, 2914, 2916, 2919, 2920, 2923, 2924, 2941, 2943, 915-A1, 3149, 3168, 3177, 3203, 3214, 3215, 3219, 980-A1, 981-A1, 3277, 3362, 3367, 3368, 3369, 3371, 3375, 3377, 3378, 3382, 3385, 3386, 1015-A1, 3468, 3469, 3470, 3471, 3473, 3474, 3475, 3476, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, 3487, 3488, 3489, 3490, 3491, 3493, 3494, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3502, 3503, 1051-A1, 1052-A1, 3502-BIS y 3503-BIS.

AVISOS ADMINISTRATIVOS Y GENERALES: 3370, 3472, 3480, 3492, 3157, 3191, 978-A1, 3206, 3207, 3477, 3478, 1053-A1, 1054-A1, 1055-A1, 143-B1, 3436, 3243, 987-A1, 3363, 139-B1, 3479, 1056-A1, 1050-A1 y 3481.

## PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE MÉXICO

### SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA AL CIUDADANO EFRÉN MARÍN MERCADO, EL CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO POPULAR, DENOMINADO "MARGARITAS 1", UBICADO EN CALLE MARGARITAS No. 66, MANZANA 84, LOTE 1, COLONIA LOMAS DE SAN MIGUEL, EN EL MUNICIPIO DE ATIZAPÁN DE ZARAGOZA, ESTADO DE MÉXICO.

*Al margen Escudo del Estado de México.*

22400105060000T/DRVMZNO/1424/2023.

Tlalnepanntla de Baz Estado de México a; 23 de junio de 2023.

### AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO POPULAR

Ciudadano  
Efrén Marín Mercado  
Calle Margaritas número 66,  
Manzana 84, Lote 01,  
Colonia Lomas de San Miguel  
Municipio de Atizapán de Zaragoza,  
Estado de México.  
**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud ingresada el veintidós de junio de dos mil veintitrés, y a su escrito recibido en la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza, para obtener la autorización para un condominio vertical habitacional tipo popular, en el cual se pretenden realizar **seis áreas privativas**, dentro del predio localizado en Calle Margaritas número 66, Lote 01, Manzana 84, Colonia Lomas de San Miguel, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número de expediente asignado DRVMZNO/RLT/OAATI/024/2023 y con una superficie total de 596.00 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, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II, XIII y XLIII 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, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 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, Tlalnepanntla, Tultitlán y Zumpango" vigente.

**CONSIDERANDO**

- I. Que presenta petición y formato único de solicitud para que sea autorizado un Condominio Vertical Habitacional de Tipo Popular, para desarrollar **seis viviendas**, denominado **“Margaritas 1”**, 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 el ciudadano Efrén Marín Marcado, acredita la propiedad del lote, que contiene la formalización del contrato de compraventa con reserva de dominio, objeto de la presente autorización con número ciento diecisiete mil setecientos veinticinco (117,725), volumen especial número mil seiscientos sesenta y cinco (1,665), de fecha once de octubre de mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Doctor Juan Ugarte Cortes, Notario Público número dieciocho del Estado de México y del Patrimonio Inmueble Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, bajo la Partida número 420, Volumen 1196, Libro Primero, Sección Primera, de fecha diez de diciembre del año mil novecientos noventa y tres.
- III. Que el ciudadano Efrén Marín Marcado, presenta cancelación de hipoteca, mediante el instrumento número cuatro mil seiscientos treinta (4,630), volumen ordinario (100), de fecha veintiuno de febrero de dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Javier Vázquez Mellado Mier y Terán, Notario Público Interino número ciento setenta y cinco del Estado de México, con residencial en el Municipio de Cuautitlán Izcalli.
- IV. Que el propietario del predio Efrén Marín Mercado, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2462843913 vigente al 2029.
- V. Que acredita el suministro de energía eléctrica mediante recibos de pagos de luz expedidos por la Comisión Federal de Electricidad con número de servicio 561180501578, 561180502094, 561180502116, 561180502124, 561150202908 y 565100916905.
- VI. 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 las cuentas 34672-1317455, 34672-1317456, 34672-1317457, 34672-1317458, 34672-1317459 y 34672-1317460, emitidos por dicho organismo.
- VII. Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso de Suelo para el Lote 01, Manzana 84, Colonia Lomas de San Miguel, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número LUS-58-2023, de fecha del veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, con las siguientes normas de aprovechamiento:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Atizapán de Zaragoza.</b>
Clave del Uso del Suelo:	<b>H-250-B.</b>
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Habitacional de Media Densidad con Comercio Integrado a la Vivienda hasta 30.00 M2.</b>
Superficie máxima de ocupación del suelo:	<b>70 % de la superficie del predio.</b>
Superficie mínima área libre:	<b>15 % de la superficie del predio.</b>
Superficie mínima área verde:	<b>15 % de la superficie del predio.</b>
Coeficiente de utilización del suelo:	<b>2.1 veces la superficie del predio.</b>
Altura máxima de las edificaciones:	<b>3.00 niveles o 12.00 metros a partir del nivel de desplante.</b>
Lote mínimo:	<b>90.00 m<sup>2</sup></b>
Frente mínimo:	<b>8.00 metros</b>
Cajones de Estacionamiento:	<b>Hasta 80.00 M2. 1 cajón por vivienda, de 80.00 M2. A 200.00 M2. 2 cajones por vivienda, de 200.00 M2. A 500.00 M2. 3 cajones por vivienda, mas de 500.00 M2. 4 cajones por vivienda y 1 cajón de visitas por cada 4 viviendas previstas.</b>

- VIII.** 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 CANO/0058/2023, de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintitrés, en donde no contemplan restricciones de construcción.
- 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 01, Manzana 84, Colonia Lomas de San Miguel, con el folio real electrónico 00079063, trámite número 802946, de fecha veintidós de junio de dos mil veintitrés, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio.
- X.** 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.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 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, se emite el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza al C. Efrén Marín Mercado el **Condominio Vertical Habitacional de Tipo Popular**, denominado "**Margaritas 1**", para que en el predio con superficie de 596.00 M2. (Quinientos noventa y seis metros cuadrados), ubicado en Calle Margaritas número 66, Manzana 84, Lote 1, Colonia Lomas de San Miguel, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio constante de **6 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:

<b>CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>				
<b><u>CONCEPTO</u></b>	<b><u>SUPERFICIE CONSTRUIDA</u></b>	<b><u>SUPERFICIE ABIERTA</u></b>	<b><u>NIVEL</u></b>	<b><u>NÚMERO</u></b>
Área Privativa 1. Departamento 01.	54.24 M2.	-----	Planta Baja	1
Área Privativa 2. Departamento 02.	54.24 M2.	-----	1er. Nivel.	1
Área Privativa 3. Departamento 03.	54.24 M2.	-----	2do. Nivel.	1
Área Privativa 4. Departamento 04.	210.58 M2.	-----	1er. Nivel.	1
Área Privativa 5. Departamento 05.	99.58 M2.	-----	2do. Nivel.	1
Área Privativa 6. Departamento 06.	46.67 M2.	-----	2do. Nivel.	1
<b>SUBTOTAL.</b>	<b>519.55 M2.</b>	-----	-----	<b>6</b>

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	-----	105.24 M2.	Planta Baja.	9
SUBTOTAL	519.55 M2.	105.24 M2.	-----	6

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
Superficie de Áreas Verdes Recreativas de Uso Común (A.V.R.U.C.).	-----	81.04 M2.
Superficie de patios de servicio.	-----	55.40 M2.
Superficie de circulación peatonal.	5.00 M2.	18.30 M2.
Superficie de cajones de estacionamiento de visita.	-----	21.24 M2.
Superficie de escaleras.	10.00 M2.	10.20 M2.
Superficie de bodega.	-----	22.06 M2.
<b>SUBTOTAL</b>	15.00 M2.	208.24 M2.
<b>TOTAL DE ÁREAS COMUNES</b>	<b>223.24 M2.</b>	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
Superficie Total del Predio	596.00 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	519.55 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Abiertas	0.00 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	15.00 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Abiertas	208.24 M2.
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO</b>	<b>742.79 M2.</b>
Número de Viviendas	6
Número de Cajones Privativos	9

**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 \$ 7,158.06 (Siete mil ciento cincuenta ocho pesos 06/100 m.n.), por el concepto de autorización de **6 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 115 fracción VI inciso A) 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 115 fracción VI inciso B) 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, 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 en el condominio, dentro del tiempo estipulado en la ley.

**QUINTO.** Con fundamento en los artículos 115 Fracción VI, inciso J) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento que el ciudadano **Efrén Marín Mendoza**, 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 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 Regional.

**NOVENO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el ciudadano **Efrén Marín Mendoza** no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones; 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 otras disposiciones jurídicas.

**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 Vertical Habitacional Tipo Popular, para **6 viviendas (áreas privativas)** en el predio localizado en Calle Margaritas número 66, Manzana 84, Lote 01, Colonia Lomas de San Miguel, 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.

#### **Atentamente**

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

#### **Acordó**

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

#### **Revisó**

**Mtro. Julio Cesar Corona Martínez**  
**Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.- Rúbrica.**

#### **Dictaminó y Elaboró**

**Claudia Nava Nava**  
**Dictaminador.- Rúbrica.**

c.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano  
Andrés Prudencio Guerrero. - Residente Local Tlalnepantla  
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.  
ATIZ./070/2023.  
Lib. Ref. 146/2023.  
PDR/APG/cnn/hlrg