



GOBIERNO DEL ESTADO DE TLAXCALA
 GOBIERNO MUNICIPAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ

2017, "Año de la Construcción de una Ciudad Sostenible, Mexicana y Mexicana 2017"

Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a 6 de septiembre del 2017.

Oficio Número: DGDU/3007/2017.

Antecedente SAIMEX/00593/TLALNEPA/IP/2017.

Lic. Lluvia de Berenice Torres González.
Unidad Municipal de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales.

En atención a lo solicitado en su Oficio número PM/UMTAIPPDP/1475/2017, de fecha veintinueve de agosto del año dos mil diecisiete, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 5, Párrafo Décimo séptimo y Décimo octavo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, me permito informarle lo siguiente:

1.- Los requisitos vienen estipulados en los Artículos 102, 103, 104, y 105 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México. Se agregan copias.

2.- Ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de México, y la información referente al costo en esa Secretaría le podrán informar.

Sin otro particular de momento, hago propicia la ocasión para mandarle un cordial saludo.

Atentamente.


 Lic. Luis Enrique Rodríguez Martínez
 Director General de Desarrollo Urbano.

C.c.p. Lic. Aurora Denisse Ugalde Alegría.- Presidenta Municipal Constitucional. Para su superior conocimiento.
 Archivo/Minutario folio DU, 173359
 LERM/JAP/gby'

Plaza de Puebla de Baz s/n, Tlalnepantla, Edo. de Méx.
 C.P. 40100, Tlalnepantla, Edo. de Méx.
 Tel. (01) 52 55 31 001
 www.tlalnepantla.gob.mx



TÍTULO SEXTO DE LOS CONDOMINIOS

CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES

DE LAS REGLAS GENERALES APLICABLES A CONDOMINIOS

Artículo 102. Los condominios por su estructura serán horizontales, verticales y mixtos, siendo aplicables a estos las reglas generales siguientes:

I. Los predios o lotes destinados a condominios deberán contar con:

- A). Frente a vía pública existente no menor a nueve metros.
- B). Conexión directa a redes de infraestructura pública, en el entendido que no se permite la conexión de infraestructura entre condominios.
- C). El terreno objeto del condominio deberá delimitarse físicamente con muros no menores a dos punto veinte metros de altura o con la propia edificación y en los de tipo habitacional campestre, con setos o árboles, los condominios autorizados dentro de un conjunto urbano podrán delimitarse con cualquier otra estructura acorde a la imagen del conjunto urbano.

II. El condominio horizontal tipo habitacional contendrá:

A). Áreas privativas:

A.1. Las áreas privativas que se dediquen a condominios horizontales, para vivienda unifamiliar, deberán tener las dimensiones mínimas siguientes:

- 1. En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social: sesenta metros cuadrados de superficie y cuatro metros de frente.
- 2. En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio: setenta y dos y noventa metros cuadrados de superficie y seis metros de frente, respectivamente.
- 3. En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto: ciento veinte y ciento cincuenta metros cuadrados de superficie y nueve y diez metros de frente, respectivamente.
- 4. Para los condominios de habitación campestre, veinticinco metros de frente y dos mil metros cuadrados de superficie.
- 5. En el condominio industrial, agroindustrial, científicos y tecnológicos, las áreas privativas deberán tener como mínimo quinientos metros cuadrados de superficie y veinte metros de frente, las que se dediquen a micro y pequeña industria, habrán de tener ciento cincuenta metros cuadrados de superficie y diez metros de frente.
- 6. En condominios de abasto, comercio y servicios: siete metros de frente y sesenta metros cuadrados de superficie, respectivamente.

A.2. Cuando el acceso a las áreas privativas sea a través de andadores se deberá prever área de

estacionamiento para cada una de las viviendas, la cual no deberá ser menor a un cajón por vivienda, superficie que podrá ser restada a la superficie del inciso anterior.

B). Áreas comunes:

1. Vialidades o circulaciones vehiculares, con una sección mínima de ocho metros, misma que no podrá ser considerada como estacionamiento.
2. Andadores con una sección mínima de tres metros, o seis metros, cuando den acceso a dos edificaciones una frente a la otra.
3. Las áreas verdes y recreativas no serán inferiores a doce metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, salvo en condominios que se desarrollen en conjuntos urbanos y subdivisiones de tipo habitacional social progresivo, interés social y popular autorizados, que hayan cedido áreas de donación, en cuyo caso serán de diez metros cuadrados por vivienda prevista, estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento.

El acceso a las áreas de uso común destinadas a áreas verdes o recreativas será únicamente por las vialidades interiores del condominio.

4. Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio. Para la determinación del número de cajones de estacionamiento se estará a lo dispuesto por el respectivo plan de desarrollo urbano. En los de tipo habitacional social progresivo no se requerirá de cajones de estacionamiento para visitantes y podrá disponerse que el 50% de la cantidad de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante 50%, para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros.

III) Del condominio vertical de tipo habitacional: contendrá las dimensiones mínimas siguientes:

- A).** La superficie de la vivienda, piso o departamento no deberá ser inferior a cuarenta y dos metros cuadrados de construcción.
- B).** En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social cuando la construcción fuere en dúplex: noventa metros cuadrados de superficie y seis metros de frente.
- C).** En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social cuando la construcción fuere en triplex: ciento treinta y cinco metros cuadrados de superficie y nueve metros de frente.
- D).** En condominios de tipo habitacional social progresivo y de interés social cuando la construcción fuere en cuádruplex: ciento ochenta metros cuadrados de superficie y doce metros de frente.
- E).** En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio cuando la construcción fuere en dúplex: ciento veinte metros cuadrados de superficie y nueve metros de frente.
- F).** En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio cuando la construcción fuere en triplex: ciento ochenta metros cuadrados de superficie y trece puntos cinco metros de frente.
- G).** En condominios de tipo habitacional popular y de tipo medio cuando la construcción fuere en cuádruplex: doscientos cuarenta metros cuadrados de superficie y dieciocho metros de frente.

H). En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto cuando la construcción fuere en duplex: ciento ochenta metros cuadrados de superficie y doce metros de frente.

I). En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto cuando la construcción fuere en triplex: doscientos setenta metros cuadrados de superficie y dieciocho metros de frente.

J). En condominios de tipo habitacional residencial y residencial alto cuando la construcción fuere en cuádruplex: trescientos sesenta metros cuadrados de superficie y veinticuatro metros de frente.

Se deberá prever área de estacionamiento para cada una de las viviendas, pisos o departamentos, la cual no deberá ser menor a un cajón por vivienda y según lo determine el Plan Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente:

A). Áreas comunes:

1. Las vialidades o circulaciones vehiculares privadas que den frente a los edificios tendrán una sección libre mínima de ocho metros, incluyendo banquetas de un metro, las vialidades o circulaciones vehiculares en zonas de estacionamiento tendrán una sección libre mínima de seis metros la cual no podrá ser considerada como estacionamiento.

2. Andadores con una sección mínima de tres metros, o seis metros, cuando den acceso a dos edificaciones una frente a la otra.

3. Las circulaciones en escaleras o pasillos de accesos tendrán una sección mínima de uno punto veinte metros.

Se permitirán hasta cuatro niveles sin elevador y a partir de cinco niveles, será indispensable la instalación de un elevador. Cuando la altura de un inmueble sea mayor a veintisiete metros, o nueve niveles el número mínimo de elevadores será de dos.

No se tomarán en cuenta para estas alturas los niveles de estacionamiento cuando se encuentren en sótanos y los cuartos de servicio ubicados en el nivel superior.

4. Las áreas verdes y recreativas no serán inferiores a doce metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, salvo en condominios que se desarrollen en conjuntos urbanos y subdivisiones de tipo habitacional social progresivo, interés social y popular autorizados, que hayan cedido áreas de donación, en cuyo caso serán de diez metros cuadrados por vivienda prevista, estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento.

El acceso a las áreas de uso común destinadas a áreas verdes o recreativas será únicamente por las vialidades interiores del condominio.

5. Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio. Para la determinación del número de cajones de estacionamiento se estará a lo dispuesto por el respectivo plan de desarrollo urbano. En los de tipo habitacional social progresivo no se requerirá de cajones de estacionamiento para visitantes y podrá disponerse que el 50% del número de cajones exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante 50%, para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros.

6. El condominio vertical de diez o más viviendas o en otros usos con un coeficiente de utilización de tres mil o más metros cuadrados de construcción deberá contemplar al menos la construcción de una



caseta de vigilancia, contenedores de basura, tableros de control de energía eléctrica, gas y agua, entre otras.

VI. De los condominios horizontales no habitacionales:

A). Los condominios industriales y agroindustriales, de abastos científicos y tecnológicos, contendrán:

A.1. Áreas privativas:

1. La superficie será la que se encuentra establecida en la fracción II, inciso A del inciso a.1 numeral 5 del presente artículo.

A.2. Áreas comunes:

1. El cinco por ciento del área del predio en condominios industriales, agroindustriales, científicos y tecnológicos y el diez por ciento de la superficie construida hasta dos mil quinientos metros cuadrados, excluyéndose circulaciones y estacionamientos.

2. Las vialidades interiores serán de: En condominios de tipo industrial o agroindustrial y de abastos de veintín metros, incluyendo banquetas de un metro con cincuenta centímetros, en científicos y tecnológicos, será de dieciocho metros, incluyendo banquetas de un metro con cincuenta centímetros.

Estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas y concentradas en un solo polígono para su adecuado aprovechamiento.

A.3. Los condominios comerciales y de servicios, contendrán:

1. Áreas privativas:

1.1 La superficie será la que se encuentra establecida en la fracción II inciso A, inciso a.1 numeral 6 del presente artículo.

2. Áreas comunes:

2.1 El cinco por ciento en adelante, en condominios comerciales, de servicios, excluyéndose circulaciones y estacionamiento.

Estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento.

VII. De los condominios verticales no habitacionales.

A). Los condominios de abasto, comercio y de servicios contendrán:

a.1. Áreas privativas:

1. Estará en función del coeficiente de ocupación y coeficiente de utilización que señale el plan municipal respectivo. Asimismo preverán los cajones de estacionamiento para cada una de las áreas privativas.

1.1. Áreas comunes:

1.1.1. El diez por ciento de la superficie construida hasta dos mil quinientos metros cuadrados y del cinco por ciento en adelante, en condominios comerciales, de servicios, excluyéndose circulaciones y estacionamientos. Estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento.

1.1.2. Vialidades o circulaciones vehiculares, con una sección mínima de dieciocho metros.

1.1.3. Circulación: Escalera y pasillos de accesos con una sección mínima de dos metros.

VI. En condominios horizontales, verticales y mixtos habitacionales sociales progresivos, de interés social y popular, así como en los condominios horizontales y mixtos de tipo medio, residencial y residencial alto, el número máximo de viviendas será de sesenta por cada predio, o lote resultante de la subdivisión o conjunto.

VII. En condominios verticales habitacionales de tipo medio, residencial y residencial alto, el número máximo de viviendas será de ciento veinte por cada predio, o lote resultante de la subdivisión o conjunto urbano.

VIII. No podrá incrementarse el número autorizado de viviendas o de áreas privativas, ni subdividirse éstas.

IX. Respecto de las vialidades:

A). Deben dar acceso a edificaciones o zonas de estacionamiento.

B). Deben tener una sección mínima de ocho metros, incluyendo banquetas de un metro cincuenta centímetros, en condominios de tipo industrial o agroindustrial de veinte metros, incluyendo banquetas de un metro cincuenta centímetros, científicos y tecnológicos, en los que será de dieciocho metros, incluyendo banquetas de un metro cincuenta centímetros.

C). Peatonales: Con ancho mínimo de tres metros en espacios libres de construcciones o de seis metros cuando den acceso a edificaciones ubicadas una frente a otra.

X. Respecto de las áreas verdes y recreativas de uso común:

A). Las áreas verdes y recreativas deberán estar desplantadas sobre terreno natural y no serán inferiores a doce metros cuadrados por vivienda prevista en condominios habitacionales, salvo en condominios que se desarrollen en conjuntos urbanos y subdivisiones de tipo habitacional social progresivo, interés social y popular autorizados, que hayan cedido áreas de donación, en cuyo caso serán de diez metros cuadrados por vivienda prevista, estas áreas de uso común deberán tener dimensiones apropiadas para su adecuado aprovechamiento.

B). El acceso a las áreas de uso común destinadas a áreas verdes o recreativas será únicamente por las vialidades interiores del condominio.

XI. Respecto de los cajones de estacionamiento:

A). Acceso: Solamente por las vías privadas del condominio.

B). Los estacionamientos deberán ubicarse al interior del condominio. Para la determinación del número de cajones de estacionamiento se estará a lo dispuesto por el respectivo plan de desarrollo urbano. En los de tipo habitacional social progresivo no se requerirá de cajones de

estacionamiento para visitantes y podrá disponer que el 50% del número de plazas exigido se destine para vehículos compactos, en dimensiones de 4.20 por 2.20 metros y el restante sólo para vehículos grandes, en dimensiones de 5.00 por 2.40 metros.

C). En el caso de estacionamientos colectivos la distancia máxima entre el lote más lejano y el acceso será de ciento setenta metros. Respecto de la circulación vehicular su sección mínima deberá ser de seis metros.

XII. En la publicidad y comercialización del condominio, no podrán ofertarse instalaciones, edificaciones y mobiliario urbano que no hayan sido autorizados en el acuerdo respectivo. Asimismo, las obras de ornato e imagen del condominio que hayan sido exhibidas al público durante la promoción y venta del mismo, deberán ser entregadas por el desarrollador para ser destinadas a los mismos fines, conjuntamente con las obras de urbanización.

XIII. Las áreas del condominio en las que se ubiquen instalaciones que aumentan el atractivo o valor o contribuyen a su comodidad o convivencia, como casa club, lagos artificiales, albercas, centros de diversión o cualquier otro similar, deberán contar con el uso correspondiente y no podrán extinguirse ni destinarse a otro uso una vez obtenida la autorización de inicio de obras, enajenación y promoción del condominio.

Los condominios mencionados, se sujetarán al coeficiente de utilización del suelo, el coeficiente de ocupación del suelo y altura de las edificaciones, que determinen los planes municipales de desarrollo urbano.

En los municipios que no cuenten con normatividad específica que regule el uso del suelo, correspondiente se sustentará en el dictamen técnico que al efecto realice la autoridad encargada del desarrollo urbano en el municipio, validado por la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal, en caso que no esté integrada ésta, la validará el Cabildo, así como con la aprobación de la Secretaría.

DE LA CONSTANCIA DE VIABILIDAD PARA CONDOMINIOS

Artículo 103. El titular de la autorización de un condominio de diez o más viviendas, o de más de tres mil metros cuadrados de terreno solicitará a la Secretaría la constancia de viabilidad para el desarrollo del condominio que pretende, para lo cual precisará el tipo y características del mismo y acompañará, en medio magnético y el número de ejemplares que determine la Secretaría, los documentos siguientes:

I. Copia simple del título de propiedad del predio, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. En caso que el solicitante no sea propietario del predio, deberá manifestarlo así en la solicitud.

II. Copia simple del acta constitutiva en el caso de personas jurídicas colectivas o del contrato respectivo tratándose de fideicomisos. Dichos documentos deberán estar inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México. En caso que el solicitante sea persona física deberá presentar identificación oficial.

III. Copia simple del poder notarial y de la identificación oficial del mandatario o representante legal.

IV. Declaración bajo protesta de decir verdad del estado que guarda el cumplimiento de las obligaciones de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, así como de entrega de áreas de donación, derivadas de autorizaciones de otros desarrollos urbanos de las que sea titular y/o socio o, en su caso, cita de las referencias documentales que acrediten el cumplimiento o el avance conforme al programa aprobado, de dichas obligaciones.

X. Ubicación del predio en apartado y plano sean levantado en coordenadas UTM de la poligonal del predio, con el uso en los usos mapamórficos.

VI. Cadula informativa de zonificación.

VII. Constancia de clave catastral.

VIII. Memoria descriptiva del anteproyecto, que contendrá nombre de las empresas y/o socios que cuenten con autorizaciones en materia urbana, la localización regional y local del predio, la descripción de sus características físicas, incluyendo superficie, ubicación, accesos y colindancias, los antecedentes de restricciones y autorizaciones de fusión o división del suelo, si los hubiera, número de viviendas y su tipo o cuantificación de metros cuadrados de construcción, según corresponda, que se pretendan edificar, así como cuadro de carga eléctrica y calendarización de consumo estimado.

IX. En su caso, copia de los demás documentos con los que el solicitante justifique su solicitud.

DE LA EMISIÓN DE OPINIÓN TÉCNICA

Artículo 104. Con la integración de los documentos citados en el artículo anterior, la Secretaría someterá en la Comisión, la opinión técnica de cada uno de sus integrantes, conforme a sus respectivas atribuciones u objeto, sobre la viabilidad del condominio, primordialmente en materia de usos del suelo, infraestructura hidráulica y sanitaria, viabilidad, protección civil, ambiental, energía eléctrica, propiedad, registro catastral y control urbano.

En caso que las opiniones técnicas de los integrantes de la Comisión sean favorables al condominio, la Secretaría expedirá al solicitante la constancia de viabilidad correspondiente, en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al que reciba la totalidad de dichas opiniones técnicas.

Si alguna de las opiniones técnicas considera inviable el proyecto de condominio, o bien, existen incumplimientos en algún otro desarrollo autorizado a la persona física, jurídica colectiva o socios solicitantes, se emitirá oficio denegatorio, hasta en tanto no sean subsanados dichos incumplimientos, además de contar con todos los requisitos señalados anteriormente.

La constancia de viabilidad no constituye autorización del condominio y solo otorga al interesado el derecho de solicitar ante la Secretaría la aprobación del proyecto de lotificación respectivo.

En su caso, el interesado podrá presentar a la ventanilla única de la Comisión, la opinión por la que acredita que las condiciones o requisitos que condicionaron su viabilidad, han sido cumplidos, para efecto de la emisión de la constancia de viabilidad, siempre y cuando no haya transcurrido un año a partir del ingreso de la solicitud respectiva, en cuyo caso el interesado deberá presentar nuevamente su solicitud de constancia de viabilidad.

DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 105. Las obras de urbanización de los condominios, comprenderán por lo menos:

I. En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica y las demás que se señalen en los dictámenes que permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población.

II. Las obras de urbanización al interior del condominio, serán las siguientes:

- A). Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
- B). Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reuso o infiltración al subsuelo, según corresponda.
- C). Red de distribución de energía eléctrica.
- D). Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
- E). Guarniciones y banquetas.
- F). Pavimento en arroyo de calles y en su caso, en estacionamientos y andadores.
- G). Jardinería y forestación.
- H). Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I). Señalamiento vial.

Para el caso de desarrollos de tipo medio, residencial y residencial alto 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.