



DEPENDENCIA: DIRECCION DE DESARROLLO

METROPOLITANO SOSTENIBLE

OFICIO NÚMERO: DDMS/0262/2025

FECHA: 20 DE FEBRERO DE 2025

[REDACTED]

CUAUTITLÁN ESTADO DE MÉXICO.

PRESENTE

Reciba un cordial y afectuoso saludo, en mi carácter de Director de Desarrollo Metropolitano Sostenible del H. Ayuntamiento de Cuautitlán, Estado de México; nombramiento que me fue conferido en cumplimiento al orden del día de la primera sesión Ordinaria de Cabildo del Régimen Resolutivo del H Ayuntamiento Constitucional de Cuautitlán, Estado de México para el periodo 2025-2027 de fecha primero de enero del año dos mil veinticinco; Así como en las atribuciones conferidas mediante los artículos 14, 16 y 115 fracción I, V inciso a) d) y e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 122, 123, y 128 fracción I y VII de la Constitución Política del Estado libre y Soberano de México; 1, 31 fracciones I, IX, XVII y XXIV, 86, 87 fracción V, 96 sexies fracción III y VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México; 1.1 fracción IV, 1.2 párrafo primero, 1.4, 1.5 fracciones X y XII; 1.8, 5.1, 5.3 fracción XVII, 5.5, 5.6, 5.7, 5.10, 5.21 fracción I, 5.25, 5.35, 5.54, 5.55, 5.56, 5.57, 5.561, 5.62, 5.63, 5.64, 18.4, 18.6, 18.7, 18.20, 18.21, 18.29, 18.30, 18.31, 18.32, 18.68, 18.69, 18.70, y 18.71 del Código Administrativo del Estado de México; 1, 81, 82, 106, 113, 114, 123, 124, y 128 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 1, 2, 3, 82, 86 fracción XI, 90, 91, 92 del Bando de Policía y Gobierno Municipal de Cuautitlán vigente;

Por lo que una vez acredita la competencia de esta autoridad administrativa y en atención a su escrito ingresado ante la Oficialía de Partes el día cinco de febrero del año en curso y turnado a la Dirección de Desarrollo Metropolitano Sostenible el día seis de febrero del mismo año, signado con el folio número 01039/25. mediante el cual solicita: **“...Nos sea dado el permiso de construcción de barda perimetral del condominio 11 sin vigencia, así como apoyo con material y/o mano de obra para la construcción de [REDACTED]”**

[REDACTED] Al respecto le comento.

Le informo que por parte de la Sindicatura del H ayuntamiento de Cuautitlán Estado de México, en su oficio [REDACTED] nos informa que realizó una búsqueda en su archivo y no obra registro alguno de designación de comités de administración o mesa directiva, por lo cual no hay antecedentes de ninguna figura de organización.

Por lo tanto, hago de su conocimiento que esta Unidad Administrativa se encuentra imposibilitada en emitir lo que en su escrito describe ya que la obra que está solicitando se encuentra prohibida tal como lo establece el artículo 24 fracción I Y II de la Ley que Regula el Régimen en Propiedad en Condominio del Estado de México, mismo que a la letra dice:





Artículo 24.- Para la ejecución de obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

- III. Las obras necesarias para mantener la seguridad, estabilidad y conservación del condominio y para el funcionamiento normal y eficaz de los servicios, así como de las obras de carácter urgente, se efectuarán por la administración, bastando la comunicación a la mesa directiva, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste resulte insuficiente o sea necesario efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que se resuelva lo conducente, las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes o instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos a falta de administrador.
- IV. Para realizar obras que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, que no aumenten el valor del condominio u obras que sin ser necesarias si lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los condóminos;

Es decir, para la ejecución de alguna obra se necesita estar autorizado mediante Acta de asamblea, ya que la asamblea es el órgano máximo de decisión de un condominio.

Artículo 39.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por:

II. La presente Ley:

En caso de ser omiso al presente será sancionado en términos del artículo 47 de la Ley en comento mismo que a la letra dice:

Artículo 47. Los condóminos o residentes que incumplan con las obligaciones que les son impuestas por la presente Ley, el Reglamento Interior del Condominio o el acta constitutiva del condominio, podrán ser multados con veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente donde se encuentre el condominio con:

V. De 20 a 40 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, independientemente de la demolición de las obras realizadas, cuando contravengan lo dispuesto en los artículos 20 fracción IV y 24 de la presente Ley.

Sin otro particular por el momento, quedo de usted.

**ATENTAMENTE**



**MARIANO GÓMEZ ZUPPA**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO METROPOLITANO SOSTENIBLE**