

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/001491/2021
Tlalnepantla De Baz a; 30 SEP 2021

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL TIPO MEDIO

Ciudadano Leopoldo Alvarado Guzmán
Calle José María Grajales número 10-B, Colonia México
Nuevo, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
Tel. 55-1268-3807.
Correo electrónico: israel.monroy@gmail.com
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, integrada bajo el número expediente DRVMZNO/RLT/OAATI/022/2021, para obtener la autorización para un Condominio Vertical Habitacional Tipo Medio, para cuatro viviendas en el predio localizado en Calle José María Grajales número 10-B, manzana 6, lote 16-B, Colonia México Nuevo, Atizapán de Zaragoza Estado de México, con una superficie de 218.66 m²

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 5.1, 5.3 Fracción XIII y XIV, 5.5 Fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.21 Fracción I, 5.38 fracción XI incisos a), b) y c) y XII, 5.49, 5.50, 5.51, 5.61, 5.62, 5.63 fracción I, III y IV, 5.64, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109 fracción I, III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 130, 160, 161, 162, 163 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones VI y VII, 5, 7, 13 fracciones II, III y XXI, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción X y 18 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente; séptimo transitorio del decreto número 191 por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del 29 de septiembre del 2020.

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud para un condominio vertical habitacional tipo medio, para cuatro viviendas denominado "**Grajales 10**", 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 Leopoldo Alvarado Guzmán, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número cincuenta y cuatro mil quinientos once (54,511), volumen número mil quinientos setenta y uno (1,571), de fecha veintidós de diciembre de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Salomón Vázquez Varela, notario público número setenta del Estado de México, con residencia en el municipio de Atizapán de Zaragoza, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Folio Real Electrónico 00328947, del veinte de abril del dos mil dieciocho.
- III. Que el Ciudadano Leopoldo Alvarado Guzmán, titular del predio, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con número IDMEX1104620950, vigente hasta el año 2023.
- IV. Que el H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió el cambio de Uso de Suelo para el predio objeto del trámite, con número de expediente TM/URUM/056/2021, de fecha del veintiséis de mayo del dos mil veintiuno, de la Colonia México Nuevo, con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atizapán de Zaragoza
Zona:	Habitacional de Densidad Media

Clave:	H-200-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Coeficiente de ocupación del suelo:	54.65 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	2.18 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	45.35 % de la superficie del predio
Altura máxima:	4.00 niveles o 13.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	-----
Frente mínimo:	-----
Cajones de Estacionamiento:	(3 cajones).

- V. Que la Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número 01986/02/21, de fecha cuatro de agosto del dos mil veintiuno, en la que no se señalan restricciones.
- VI. Presenta Dictamen de Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza, según se acredita con oficio número CF/DF/002/2021 de fecha veintinueve de marzo del dos mil veintiuno, en el cual se señala Dictamen Favorable de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para la regularización de 4 viviendas en condominio vertical.
- VII. Que acredita el suministro de energía eléctrica mediante recibos de pagos de luz expedidos por la Comisión Federal de Electricidad con número de servicio 562160808428, 562160809220, 562160809092 y 562160809246.
- VIII. 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 materia de este acuerdo, con el folio real electrónico 00328947, trámite número 688758, de fecha catorce de septiembre de dos mil veintiuno en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- IX. Que presentó el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109 fracción I, III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 130, 160, 161, 162, 163, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 fracción III del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza al ciudadano Leopoldo Alvarado Guzmán, el Condominio Vertical Habitacional Tipo Medio, para que en el predio con superficie de 218.66 m². (doscientos dieciocho puntos sesenta y seis metros cuadrados), ubicado en la calle José María Grajales número 10-B, manzana 6, lote 16-B, Colonia México Nuevo, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, para el desarrollo del condominio con cuatro viviendas, conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO	Superficie Construida	Superficie Abierta
Superficie total de áreas verdes recreativas de uso común (A.V.R.U.C).	-----	34.00 m2.
Superficie de áreas recreativas de uso común (A.R.U.C.)	-----	68.86 m2.
Superficie de circulación peatonal.	48.50	14.27 m2.
Superficie de azotea.	-----	44.82 m2.
Superficie de cajones de estacionamiento de visitas (1).	-----	12.00 m2.
SUB TOTAL.	48.50	173.95 m2.
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES.	222.45 m2.	

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS				
ÁREA PRIVATIVA	Superficie Construida	Superficie abierta	Nivel.	Número
1	106.10 m2.	-----	Planta Baja	1

2	119.05 m2.	-----	1er. Nivel	1
3	119.05.m2.	-----	2do.Nivel	1
4	119.05 m2	-----	3er. Nivel	1
SUBTOTAL	463.25 m2.	-----	-----	4
Número de cajones de estacionamiento.	-----	42.48	Planta Baja	4
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	505.73 m2.			

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie del lote.	218.66 m2.
Superficie total de áreas privativas construidas.	463.25 m2.
Superficie total de áreas privativas abiertas.	42.48 m2
Superficie total de áreas comunes construidas.	48.50 m2.
Superficie total de áreas comunes abiertas.	173.95 m2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	728.18 m2.
Número de cajones de estacionamiento.	4
Número de cajones de estacionamiento de visitas.	1

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 \$ 5,377.20 (Cinco mil trescientos setenta y siete pesos 20/100 m.n.), 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 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 ante notario público e inscribirla en el instituto de la Función Registral del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación Urbana el haber realizado dicha inscripción, 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 a cabo por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quien deberá asentar en la escritura pública 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 punto veinte metros de altura.
- V. Con fundamento en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el inicio de obras, 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 obra de urbanización al interior del condominio y toda vez que se evaluaron las condiciones técnicas del proyecto presentado, se determino que no se cuenta con elementos cuantificables que sean objeto de lo estipulado en el presente artículo.

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 Leopoldo Alvarado Guzmán,

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 del dominio o promesa de los mismos, de cualquier parte o sección del desarrollo, 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 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el ciudadano Leopoldo Alvarado Guzmán, deberá cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la presente autorización, 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. De acuerdo al artículo 109, fracción VIII, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente. No podrá incrementarse el número autorizado de viviendas o de áreas privativas, ni subdividirse éstas;

DÉCIMO TERCERO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional tipo medio, para cuatro viviendas en el predio localizado en Calle José María Grajales número 10-B, manzana 6, lote 16-B, Colonia México Nuevo, Atizapán de Zaragoza, 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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto 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 del Valle de México Zona Nororiental.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación Urbana.
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla.
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.
O.T. DRVMZNO 921/2021
PDR/APG/JCCM/cnn/hlrg