

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

022400105060000T/DRVMZNO/1262/2023.
Tlalnepantla de Baz Estado de México a; 08 de junio de 2023.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO MEDIO

**COMERCIALIZADORA MONTES
LAURENTINOS, S.A. de C.V.**
Calle Eduardo Luis Yáñez
Número 10
Colonia Las Colonias
Municipio de Atizapán de Zaragoza,
Estado de México.
Tel. 55-1968-4116.
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el siete de junio de dos mil veintitrés, y a su escrito recibido en la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza, para obtener la autorización para obtener la autorización de un condominio habitacional vertical tipo medio, en el cual se pretenden realizar **nueve áreas privativas**, dentro del predio localizado en Calle Eduardo L. Yáñez número 10, Las Colonias, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número de expediente asignado DRVMZNO/RLT/OAATI/021/2023 y con una superficie total de 380.00 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, 109, 110, 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, Tlalnepantla, Tultitlán y Zumpango" vigente.

CONSIDERANDO

- I. Que presenta petición y formato único de solicitud para que sea autorizado un Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio, para desarrollar **nueve viviendas**, denominado "**Privada San José**", 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 COMERCIALIZADORA MONTES LAURENTINOS, S.A. de C.V., acredita la propiedad del lote, mediante instrumento notarial que contiene la formalización del contrato de compraventa, objeto de la presente autorización con número veintisiete mil setecientos ochenta y cinco (27,785), volumen número quinientos veintisiete (527), de fecha diez de marzo del dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Maestro en Derecho Héctor Joel Huitrón Bravo, Notario Público número ciento cuarenta y siete del Estado de México, con

residencia en el Municipio de Tultitlan de Mariano Escobedo, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00246798, número de trámite 720313, de fecha diez de mayo del dos mil veintiuno.

- III. Que mediante escritura pública número trece mil trescientos setenta y ocho (13,378), de fecha veintidós de febrero del año dos mil diez, en la cual se hace constar la constitución de COMERCIALIZADORA MONTES LAURENTINOS, S.A. de C.V., ante la fe del Licenciado Celso de Jesús Pola Castillo, notario público número doscientos cuarenta y cuatro del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de Comercio de Tlalnepantla de Baz, bajo el folio mercantil electrónico número 414195-1, de fecha ocho de abril del año dos mil diez.
- IV. Que mediante Acta de Asamblea General Ordinaria de Accionistas, de COMERCIALIZADORA MONTES LAURENTINOS, S.A. de C.V., protocolizada con instrumento veintisiete mil setecientos ochenta y cuatro (27784, volumen quinientos veintisiete, (527), de fecha diez de marzo de dos mil veintiuno, ante la fe del Maestro en Derecho Héctor Joel Huitrón Bravo, Notario Público número ciento cuarenta y siete del Estado de México, se señala que quedo designado el Ciudadano Alfredo Rubio Chávez, con facultades de apoderado de la misma, quien se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX2435733825, vigente hasta el año 2033.
- V. Que acredita el suministro de energía eléctrica para cada una de las áreas privativas solicitadas, mediante recibos de luz expedidos por la Comisión Federal de Electricidad con número de servicio 565220301434, 5652203014342, 5652203014345, 5652203014346, 5652203014347, 5652203014349, 5652203014350, 5652203014351 y 5652203014352.
- VI. Que acredita la Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje, según oficio número CF/DF/033/2021 de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, en el cual se señala Dictamen Favorable de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para la construcción de 9 viviendas en condominio vertical.
- VII. Que acredita la dotación y suministro de Agua Potable y Alcantarillado mediante Dictamen de Factibilidad con N° de oficio CF/DF/033/2021 de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, con opinión favorable para la construcción de 9 viviendas. Así mismo cuenta con Actualización de la Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje, según oficio número CF/DF/002B/2023 de fecha dieciocho de enero de dos mil veintitrés, en el cual se señala Dictamen Favorable de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para la construcción de 9 viviendas en condominio vertical.
- VIII. 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 número 10 de la colonia Las Colonias, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con número LUS-2419-2023, de fecha del veintitrés de mayo de dos mil veintitrés, con las siguientes normas de aprovechamiento:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atizapán de Zaragoza.
No. Máximo de Viviendas:	9 viviendas.
Coeficiente de utilización del suelo:	80 % de la superficie del predio
Superficie mínima libre de construcción:	5 % de la superficie del predio
Superficie mínima de área verde:	15 % de la superficie del predio
Superficie máxima de construcción permitida dentro del predio:	3.5 V.S.P, 1,330.00 metros cuadrados.
Número mínimo de árboles en el predio:	2 árboles dentro del predio

Altura máxima:	4.00 niveles o 11.00 metros a partir del nivel de desplante.
Cajones de Estacionamiento:	9 cajones de estacionamiento para viviendas y 2 cajones para visitas.

- IX.** 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/2419/2023, de fecha cinco de junio de dos mil veintitrés, en donde no se contemplan restricciones de construcción.
- X.** 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 número 10, Colonia Las Colonias, con el folio real electrónico 00246798, trámite número 800617, de fecha cinco de junio de dos mil veintitrés, en donde no reportan gravámenes o limitantes
- XI.** 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.
- XII.** Que adicionalmente presentan Licencia de Construcción para Obra Nueva N° 3258/03/21 de fecha primero de septiembre de dos mil veintiuno para un destino de obra de 9 viviendas.
- XIII.** Que adicionalmente presentan Constancia de Terminación de Obra N° 3258/03/21 de fecha primero de diciembre de dos mil veintiuno para un destino de obra de 9 viviendas.

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, 114, 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:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a **COMERCIALIZADORA MONTES LAURENTINOS, S.A. de C.V.** el **Condominio Habitacional Vertical Tipo Medio**, denominado "**Privada San José**", para que en el predio con superficie de 380.00 m². (Trescientos ochenta metros cuadrados), ubicado en **Calle Eduardo Luis Yáñez número 10, Colonia Las Colonias**, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio de **9 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				
<u>CONCEPTO</u>	<u>SUPERFICIE CONSTRUIDA</u>	<u>SUPERFICIE ABIERTA</u>	<u>NIVEL</u>	<u>NÚMERO</u>
Área Privativa 1. Departamento 101.	80.00 M2.	4.00 M2.	Planta 1er. Nivel.	1
Área Privativa 2. Departamento 102.	80.00 M2.	4.00 M2.	Planta 1er. Nivel.	1
Área Privativa 3. Departamento 103.	80.00 M2.	4.00 M2.	Planta 1er. Nivel.	1
Área Privativa 4. Departamento 201.	80.00 M2.	4.00 M2.	Planta 2do. Nivel.	1

Área Privativa 5. Departamento 202.	80.00 M2.	4.00 M2.	Planta 2do. Nivel.	1
Área Privativa 6. Departamento 203.	80.00 M2.	4.00 M2.	Planta 2do. Nivel.	1
Área Privativa 7. Departamento 301.	80.00 M2.	4.00 M2.	Planta 3er. Nivel.	1
Área Privativa 8. Departamento 302.	80.00 M2.	4.00 M2.	Planta 3er. Nivel.	1
Área Privativa 9. Departamento 303.	80.00 M2.	4.00 M2.	Planta 3er. Nivel.	1
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	120.00 M2.	-----	Planta Baja.	10
SUBTOTAL	840.00 M2.	36.00 M2.	-----	9 viviendas
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	876.00 M2.			

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO		SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
	Superficie de Áreas Verdes de Uso Común (A.V.U.C.).	-----	100.46 M2.
	Superficie de Áreas Recreativas de Uso Común (A.R.U.C.).	84.51 M2.	69.00 M2.
	Superficie de circulación.	106.44 M2.	-----
	Superficie de baño de azotea.	5.00 M2.	-----
	Superficie de cajones de estacionamiento de visita.	24.00 M2.	-----
	Superficie de vigilancia.	5.67 M2.	-----
SUBTOTAL		225.62 M2.	169.46 M2.
TOTAL DE ÁREAS COMUNES		395.08 M2.	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	SUPERFICIE M²
Superficie Total del Predio	380.00 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	840.00 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Abiertas	36.00 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	225.62 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Abiertas	169.46 M2.
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	1,271.08 M2.
Número de Viviendas	9
Número de Cajones Privativos	10

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 \$ 14,004.90 (Catorce mil cuatro pesos 90/100 m.n.), por el concepto de autorización de **9 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 notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.

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 el artículo 115 Fracción VI, inciso J), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento que LA COMERCIALIZADORA **MONTES LAURENTINOS, S.A. de C.V.** que deberán 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, que la **COMERCIALIZADORA MONTES LAURENTINOS, S.A. de C.V.** no podrán 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 Habitacional Vertical Tipo Medio, para **9 viviendas (áreas privativas)** en el predio localizado en **Calle Eduardo Luis Yáñez número 10, Colonia Las Colonias**, 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.

Validó

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
ATIZ./066/2023.
Lib. Ref. 135/2023.
PDR/APG/cnn/hlrg