

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA***Al margen Escudo del Estado de México.*

<b>Número de Autorización:</b>	<b>22400101050000T/DRVMZNO/0385/2021</b>
<b>Fecha:</b>	<b>22 de abril de 2021</b>
<b>Expediente:</b>	<b>DRVMZNO/RLT/OAATI/004/2021.</b>

**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO MEDIO**

**Delfino Cruz Lovera, Reynaldo Cruz Lovera, Carlos Alberto Salva Rico, Tonatiu Lucio Ballesteros Escalona, Juana Luz Ballesteros Escalona, Ana Bell Ballesteros Escalona, Luis Alfredo Ballesteros Escalona, Gricel del Pilar Ballesteros Escalona y José Juan Cruz Rojas.**

**Calle Tabasco número 31, Colonia México Nuevo, Atizapán de Zaragoza, Estado de México**

**Tel:5526989555**

**Correo electrónico: [squique1@hotmail.com](mailto:squique1@hotmail.com)**

**P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud ingresada el veintiuno de abril de dos mil veintiuno, integrada bajo el numero expediente DRVMZNO/RLT/OAATI/004/2021, para obtener la autorización para un condominio vertical habitacional tipo medio, para nueve áreas privativas en el predio localizado en calle Tabasco número 31, lote 12, manzana 49, colonia México Nuevo, Atizapán de Zaragoza Estado de México, con una superficie de 552.20 m<sup>2</sup>.

Que esta autoridad es competente para emitir la presente autorización, con fundamento en los artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 78 y 143 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XIV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49, 5.50 y 5.51 del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109 fracción III, 110, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 01 de septiembre de 2020; 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 16 fracción X y 18 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 04 de agosto de 2017 y 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 y;

**CONSIDERANDO**

- I. Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo medio, para nueve viviendas denominado "Tabasco 31", 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 los ciudadanos Delfino Cruz Lovera, Reynaldo Cruz Lovera, Carlos Alberto Salva Rico, Tonatiu Lucio Ballesteros Escalona, Juana Luz Ballesteros Escalona, Gricel del Pilar Ballesteros Escalona, Ana Bell Ballesteros Escalona, Luis Alfredo Ballesteros Escalona y José Juan Cruz Rojas, acreditan la propiedad de predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número sesenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y seis, volumen número mil quinientos noventa y seis ordinario, de fecha cuatro de septiembre de dos mil quince, pasada ante la fe del Lic. Juan Carlos Villacaña Soto, notario público número ochenta y cinco del Estado de México, con residencia en la ciudad de Huixquilucan, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado

de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00152435, número de trámite 442275, de ocho de mayo de dos mil diecisiete.

- III. Que los propietarios se identifican con los siguientes documentos oficiales; el ciudadano Delfino Cruz Lovera, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, número IDMEX1678678227; el ciudadano Reynaldo Cruz Lovera, se identifica con credencial para votar expedida por Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1740426455; el ciudadano Carlos Alberto Salva Rico, se identifica con credencial para votar expedida por Instituto Federal Electoral, número IDMEX1474572837; el ciudadano Tonatíu Lucio Ballesteros Escalona, se identifica con Cédula profesional número 1480945, emitida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, de fecha 27 de abril de 2010; la ciudadana Juana Luz Ballesteros Escalona, se identifica con credencial para votar expedida por Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1896177780; la ciudadana Grisel del Pilar Ballesteros Escalona, se identifica con credencial para votar expedida por Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1771739180; la ciudadana Ana Bell Ballesteros Escalona, se identifica con credencial para votar expedida por Instituto Federal Electoral, número 3028006429853; el ciudadano Luis Alfredo Ballesteros Escalona, se identifica con credencial para votar expedida por Instituto Federal Electoral, número IDMEX1087521352; el ciudadano José Juan Cruz Rojas, se identifica con credencial para votar expedida por Instituto Federal Electoral, número IDMEX2053949602.
- IV. Que la Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso de Suelo para el predio objeto del trámite, con número LUS-48-2021, de fecha del ocho de febrero de dos mil veintiuno emitida con base al cambio de uso del suelo con número de oficio DDU/SPYUS/US/4298/2018, expediente DDU/CUS/13/2018 de fecha veintiuno de diciembre de dos mil dieciocho, con las siguientes normas para condominio:

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Atizapán de Zaragoza</b>
Zona:	<b>Habitacional de Alta Densidad</b>
Clave:	<b>H-100-A</b>
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Habitacional</b>
Coeficiente de ocupación del suelo:	<b>73.41 % de la superficie del predio</b>
Coeficiente máximo de construcción	<b>4 veces la superficie del predio.</b>
Superficie mínima libre de construcción:	<b>26.59 % de la superficie del predio</b>
Altura máxima:	<b>6.00 niveles o 17.10 metros a partir del nivel de desplante</b>
Lote mínimo:	-----
Frente mínimo:	-----
Cajones de Estacionamiento:	<b>Por vivienda: hasta 65 m<sup>2</sup> (2 cajones). de 66 a 200 m<sup>2</sup> (2 cajones) de 201 a 400 m<sup>2</sup> (3 cajones) y después de 401 m<sup>2</sup> (4 cajones) y 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas previstas.</b>

- 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 00048/01/2021, de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, en donde no se contemplan restricciones absolutas de construcción por la calle Tabasco.
- VI. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza SAPASA, emitió el Dictamen de Factibilidad con oficio número DF/S039/16 de fecha 11 de julio de 2016, en el cual se señala Dictamen Favorable de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para la construcción de 9 departamentos, del cual se derivaron 9 cuentas que se acreditaron con los recibos de pago de servicio de drenaje y suministro de agua potable, con números: 1317229, 1317230, 1317231, 1317232, 1317233, 1317234, 1317235, 1317236 y 1317237, emitidos por el dicho organismo.

- VII.** Que la Comisión Federal de Electricidad emitió recibos de pagos de luz expedidos para las 9 áreas privativas con números de servicio: 562190704236, 562190704244, 562190704252, 562190704261, 562190704279, 562190704287, 562190704295, 562190704309 y 562190704317.
- 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 doce, manzana cuarenta y nueve, con el folio real electrónico 00152435, trámite número 638700, de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte 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, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.
- X.** Que presento adicionalmente las Licencias de Construcción para Obra Nueva número 5028/04/2018 de fecha veintisiete de diciembre de dos mil dieciocho, para un destino de la obra de 9 viviendas, expedida por la entonces Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, así como Constancia de Terminación de Obra número 0697/01/20 de fecha veintisiete de febrero de dos mil veinte, expedida por la Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I y II, 110, 112, 113 y 115 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 a los ciudadanos Delfino Cruz Lovera, Reynaldo Cruz Lovera, Carlos Alberto Salva Rico, Tonatiu Lucio Ballesteros Escalona, Juana Luz Ballesteros Escalona, Grisel del Pilar Ballesteros Escalona, Ana Bell Ballesteros Escalona, Luis Alfredo Ballesteros Escalona y José Juan Cruz Rojas, el condominio vertical habitacional de tipo medio, denominado "Tabasco 31" para que en el predio con superficie de 552.20 m<sup>2</sup> (quinientos cincuenta y dos punto veinte metros cuadrados), ubicado en la calle Tabasco número 31, manzana 49, lote 12, colonia México Nuevo, municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, para el desarrollo del condominio con nueve áreas privativas (departamentos), conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE ABIERTA	TOTAL	NIVEL	USO	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
1	133.33	-----	133.33	2	Habitacional	2
2	110.50	-----	110.50	2	Habitacional	2
3	125.88	-----	125.88	2	Habitacional	2
4	133.33	-----	133.33	3	Habitacional	2
5	110.50	-----	110.50	3	Habitacional	2
6	125.88	-----	125.88	3	Habitacional	2
7	130.30	-----	130.30	4	Habitacional	2
	39.20	54.69	93.89	5	Habitacional	
8	109.14	-----	109.14	4	Habitacional	2
	44.86	52.66	97.52	5	Habitacional	
9	122.30	-----	122.30	4	Habitacional	2
	38.88	54.80	93.68	5	Habitacional	
<b>Subtotal</b>	<b>1,224.10</b>	<b>162.15</b>	<b>1,386.25</b>			<b>18</b>
<b>Bodegas</b>	<b>34.11</b>	<b>-----</b>	<b>34.11</b>			<b>9</b>
<b>Cajones de estacionamiento</b>	<b>165.07</b>	<b>67.59</b>	<b>232.66</b>			<b>18</b>
<b>Áreas privativas totales</b>	<b>1,423.28</b>	<b>229.74</b>	<b>1,653.02</b>			

DATOS GENERALES DE ÁREAS COMUNES			
Concepto	Construcción m <sup>2</sup>	Área libre m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>
A.V.R.U.C.	49.92	66.68	116.60
Escaleras	50.88	-----	50.88

<b>DATOS GENERALES DE ÁREAS COMUNES</b>			
Elevador	4.30	-----	4.30
Circulación peatonal	104.46	-----	104.46
Acceso peatonal	8.16	10.30	18.46
Caseta de vigilancia	4.44	-----	4.44
Estacionamiento de visitas	14.75	10.25	25.00
Área de uso común (salón de usos múltiples)	173.88	-----	173.88
Vestíbulo	11.99	5.16	17.15
Patio	156.25	3.88	160.13
<b>Total</b>	<b>579.03</b>	<b>96.27</b>	<b>675.30</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO</b>	
Superficie del lote	552.20 m <sup>2</sup>
Superficie total de áreas privativas construidas	1,423.28 m <sup>2</sup>
Superficie total de áreas comunes construidas	579.03 m <sup>2</sup>
Superficie total de áreas comunes libres	96.27 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO</b>	<b>2,298.58 m<sup>2</sup></b>
Total de cajones privativos	18
Total de cajones de visita	2
Total de viviendas	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 \$ 12,098.70 (Doce mil noventa y ocho pesos 70/100 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 publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", dentro de los treinta días hábiles siguientes al de la notificación de la presente autorización, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI, inciso B, deberá protocolizar la presente autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la función Registral del estado de México, con sus planos en un plazo máximo de noventa días siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- 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.** 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 a los ciudadanos Delfino Cruz Lovera, Reynaldo Cruz Lovera, Carlos Alberto Salva Rico, Tonatiu Lucio Ballesteros Escalona, Juana Luz Ballesteros Escalona, Grisel del Pilar Ballesteros Escalona, Ana Bell Ballesteros Escalona, Luis Alfredo Ballesteros Escalona y José Juan Cruz Rojas, que deberán obtener de la Dirección General de Operación Urbana, 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.

**QUINTO.** 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.

**SEXTO.** 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 o los titulares de la autorización y el propietario del terreno, cuando sean personas distintas, así como sus causahabientes.

**SÉPTIMO.** 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.

**OCTAVO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los ciudadanos Delfino Cruz Lovera, Reynaldo Cruz Lovera, Carlos Alberto Salva Rico, Tonatiu Lucio Ballesteros Escalona, Juana Luz Ballesteros Escalona, Grisel del Pilar Ballesteros Escalona, Ana Bell Ballesteros Escalona, Luis Alfredo Ballesteros Escalona y José Juan Cruz Rojas, deberán 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.

**NOVENO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el o los titulares de la presente autorización deberá prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente establecidas en la autorización.

**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 medio, denominado "Tabasco 31", ubicado en la calle Tabasco número 31, manzana 49, lote 12, colonia México Nuevo, 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 del Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.**