

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de Autorización:	22400101050000T/DRVMZNO/0420/2021.
Fecha:	26 de abril de 2021.
Expediente:	DRVMZNO/RLN/041/2021.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

C. Verónica Navarro Berumen.

Avenida México número 46, Las Américas, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.

Correo electrónico: ing.arq.cruz@hotmail.com.

Tel: 5511490051

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el día veintitrés de abril de dos mil veintiuno, en la Residencia Local Naucalpan, bajo el numero expediente DRVMZNO/RLN/041/2021, para obtener la autorización de un condominio vertical habitacional tipo residencial alto, denominado "Residencial Berumen" para dos áreas privativas en el predio localizado en calle segunda cerrada de Fuente de los Leones número 187, lote 158, manzana III, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, sección fuentes, municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 765.00m².

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, XIII y XLIII 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 I y 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, 15 fracción VII, 16 fracción VII y 18 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría 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 residencial alto, para dos áreas privativas denominado "Residencial Berumen", 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 la C. Verónica Navarro Berumen, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número trescientos veintidós mil setecientos cuarenta y cinco (322,745), volumen once mil seiscientos ochenta y tres (11,683), de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Tomas Lozano Molina, titular de la notaría pública número diez de la Ciudad de México, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, bajo folio real electrónico 00027096, trámite 280549, de fecha veintiséis de mayo del dos mil dieciséis.
- III. Que la C. Verónica Navarro Berumen, se identifica mediante credencial para votar número IDMEX2047504561 expedido por el Instituto Nacional Electoral con vigencia al año dos mil treinta.
- IV. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez Estado de México, expidió el Cambio de Uso de Suelo para el predio objeto del trámite, con número

CUS/009/2018 de fecha trece de marzo del dos mil dieciocho, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno de fecha dieciséis de mayo de dos mil dieciocho, con las siguientes normas para condominio:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez.
Zona:	Habitacional de media densidad.
Clave:	H.417.A.
Uso del suelo:	Habitacional Plurifamiliar (dos viviendas).
Superficie total de construcción:	978.20 m ² (1.28 veces la superficie del predio).
Superficie de desplante	382.50 m ² (50.00% de la superficie del predio).
Área Libre (sin construcción):	153.00 m ² (20 % de la superficie del predio).
Área verde y recreativa en terreno natural:	229.50 m ² (30% de la superficie del predio).
Circulaciones horizontales, verticales y estacionamiento a cubierto que dan servicio al inmueble.	178.20 m ² .
Altura en niveles y metros a partir de desplante:	04 niveles o 18 metros.
Estacionamiento:	Un cajón de estacionamiento por 80 m ² de uso habitacional y un cajón para visitas por cada 04 viviendas.

- V. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió el Alineamiento y Número Oficial para el predio objeto del trámite, con número CUS/009/2018 de fecha trece de marzo del dos mil dieciocho, en donde no se contempla ninguna restricción.
- VI. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, emitió oficio número DG/FACT/DTF/028/2018 de fecha doce de enero de dos mil dieciocho y Convenio de este, número DG/CONV-FACT/046/2018 de fecha diecisiete de enero del mismo año, en el cual señala la factibilidad del servicio de agua potable y drenaje el cual contiene las especificaciones que deberá cumplir el titular de la autorización.
- VII. Que presenta los recibos de luz con números de servicio 300200100739, 300200100747 ambas con tarifa 1 de las dos áreas privativas y 300200100721 tarifa PDBT de las áreas comunes del condominio.
- VIII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, 00027096, tramite 472162, de fecha ocho de abril de dos mil veintiuno, donde no reporta gravamen 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 la Dirección General de Desarrollo Urbano, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez Estado de México, expidió licencia municipal de construcción, con número DLCA/0593/18 de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho; prorroga de la misma con número DLC/0548B/19 de fecha dieciocho de mayo de dos mil veinte, esta última emitida por la Secretaría de Planeación Urbana y Obras Públicas del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez Estado de México.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 112, 113 y 115 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y, 13 fracción II y 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 la C. Verónica Navarro Berumen, el condominio vertical habitacional de tipo residencial alto denominado "Residencial Berumen" para que en el predio con superficie de 765.00 m² (setecientos sesenta y cinco punto cero metros cuadrados), ubicado en Segunda Cerrada de la Calle Fuente de los Leones número 187, lote 158, manzana III, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con dos unidades privativas, 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 PRIVATIVAS		
CONCEPTO	SUPERFICIE	
	CONTRUIDA	LIBRE
ÁREA PRIVATIVA "A"	182.43	34.00
ÁREA PRIVATIVA "B"	274.00	54.18
SUBTOTAL DE ÁREA	456.43	88.18
TOTAL, DE ÁREAS COMUNES	544.61	

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	SUPERFICIE		
	CONSTRUIDA	LIBRE	
A	ÁREAS VERDES DE USO COMUN (AVRUC)	0	213.14
B	CIRCULACION PEATONAL	12.37	0
C	CIRCULACION VEHICULAR	106.18	3.48
D	LOBBY	71.01	0
E	CASETA DE VIGILANCIA	23.73	0
F	BODEGA	9.94	0
	SUBTOTAL DE ÁREAS	223.23	216.62
	TOTAL, DE ÁREAS COMUNES	439.85	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES		M2
SUPERFICIE DEL LOTE		765.00
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS		544.61
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES		439.85
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO		984.46
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		679.66
ÁREAS PRIVATIVAS		2
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		6

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 \$14,780.1304 (catorce mil setecientos ochenta pesos 1304/100 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. Que con fundamento en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio en su caso serán:
- V. 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.

TERCERO.- 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 la C. Verónica Navarro Berumen., que deberá 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.

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.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la C. Verónica Navarro Berumen, 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.

SÉPTIMO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular 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.

OCTAVO. 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.

NOVENO. 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. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical tipo residencial alto, denominado "Residencial Berumen", ubicado en Segunda Cerrada de la Calle Fuente de los Leones número 187, lote 158, manzana III, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez 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.

DÉCIMO PRIMERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número **CL-11615 -----**, de fecha **11-mayo-2021 --** cuyo importe es de \$14,780.1304 (catorce mil setecientos ochenta pesos 1304/100 M. N.), expedido por la Tesorería Municipal de Naucalpan de Juárez, de acuerdo con lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

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 de su reglamento.

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.**