

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA*Al margen Escudo del Estado de México.***22400101050000T/DRVMZNO/001668/2021**
Tlalnepantla de Baz a; 29 OCT.2021
DRVMZNO/RLT/OAATI/024/2021.**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL HABITACIONAL TIPO POPULAR**

Ciudadano Efrén Valverio Sandoval
Avenida Cerezos número 39, Colonia Lomas de San
Miguel, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
Tel. 55-3696-4964.
Correo electrónico: efren.valverio@gmail.com
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el ocho de octubre de dos mil veintiuno, integrada bajo el número expediente DRVMZNO/RLT/OAATI/024/2021, para obtener la autorización para un condominio vertical habitacional tipo popular, para cinco viviendas en el predio localizado en Avenida Cerezos número 39, manzana 109, lote 23, Colonia Lomas de San Miguel, Atizapán de Zaragoza Estado de México, con una superficie de 195.00 m² al respecto le comunico lo siguiente;

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, y;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Vertical Habitacional Tipo Popular, para cinco viviendas denominado "**Cerezos 39**", 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 Efrén Valverio Sandoval, acredita la propiedad del predio ubicado en Avenida Cerezos número 39, manzana 109, lote 23, Colonia Lomas de San Miguel, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, mediante la escritura número treinta y ocho mil ciento cuarenta y uno (38,141), volumen número mil ciento setenta y uno (1,171), de fecha once de junio del dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Álvaro Villalba Valdés, notario público número sesenta y cuatro del Estado de México y notario del Patrimonio Inmueble Federal, con residencia en el municipio de Naucalpan, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, bajo los siguientes datos registrales: partida 535, volumen 1812, libro primero, sección primera, del veintisiete de septiembre del dos mil siete.
- III. Que el Ciudadano Efrén Valverio Sandoval, titular del predio, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX1667342199, vigente hasta el año 2027.

- 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-707-2021, de fecha del diecisiete de marzo de dos mil veintiuno, para el lote 23, manzana 109, colonia Lomas de San Miguel, con las siguientes normas para condominio, con base en la autorización de cambio de uso del suelo de fecha del dieciséis de abril del dos mil siete.

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atizapán de Zaragoza
Zona:	Habitacional de Alta Densidad
Clave:	H-100-A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional (5 viviendas)
Coeficiente de ocupación del suelo:	90.00 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	3.5 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	10 % de la superficie del predio
Altura máxima:	4.00 niveles o 12.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	120.00 m2.
Frente mínimo:	8.00 metros.
Cajones de Estacionamiento:	(3 cajones). Por ser una situación de hecho.

- 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 00707/01/21, de fecha dieciocho de marzo del dos mil veintiuno, para el lote 23, manzana 109, colonia Lomas de San Miguel, 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/02/2021 de fecha dos de agosto del dos mil veintiuno, en el cual se señala Dictamen Favorable de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para la regularización de 5 viviendas en condominio vertical.
- VII. Presenta presupuesto de cargos por obras específicas y de ampliación de servicios de energía eléctrica, según se acredita con oficio número 047672021 de fecha veintiocho de septiembre del dos mil veintiuno, en el cual señala que deberá aportar la cantidad de \$45,431.66, con vigencia de dos meses, expedido por la Comisión Federal de Electricidad División Valle de México Norte Zona Atizapán, para suministrar el servicio solicitado.
- 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 00171653, trámite número 686288, de fecha diez 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, el cual está integrado en el plano único de condominio objeto del trámite.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororienté, 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 al ciudadano Efrén Valverio Sandoval, el Condominio Vertical Habitacional Tipo Popular con cinco viviendas, para el predio con superficie de 195.00 m² (ciento noventa y cinco metros cuadrados), ubicado en la Avenida Cerezos número 39, manzana 109, lote 23, Colonia Lomas de San Miguel, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, conforme al plano de Condominio anexo, 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).	-----	36.13 m2.
Superficie de áreas recreativas de uso común (A.R.U.C.)	117.27 m2.	-----
Superficie de circulación peatonal.	67.11 m2.	-----
Superficie de cajones de estacionamiento de visitas 1 (uno).	12.00 m2.	-----
Superficie de Roof Garden.	-----	88.47 m2.
SUB TOTAL.	196.38 m2.	124.60 m2.
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES.	320.98 m2.	

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS			
ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	NIVEL.	NÚMERO DE VIVIENDAS.
1. Depto. 101.	53.80 m2.	Planta Baja	1 vivienda
2. Depto. 102.	53.98 m2.	Planta Baja	1 vivienda
3. Depto. 201.	53.80 m2.	1er.Nivel	1 vivienda
4. Depto. 202.	53.98 m2.	1er. Nivel	1 vivienda
5. Depto. 203.	58.40 m2.	1er. Nivel	1 vivienda
SUBTOTAL	273.96 m2.	-----	5 viviendas
Número de cajones de estacionamiento.	30.48 m2.	Planta Baja	3 cajones
Superficie de cuartos de servicio.	72.55 m2.	Planta Azotea	5 cuartos de servicio
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	376.99 m2.		

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote.	195.00 m2.
Superficie total de áreas privativas construidas.	376.99 m2.
Superficie total de áreas comunes construidas.	196.38 m2.
Superficie total de áreas comunes abiertas.	124.60 m2.
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	697.97 m2.

Total de áreas privativas del condominio.	5
Número de cuartos de servicio privativos.	5
Número de cajones de estacionamiento.	3
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 \$ 5,153.15 (cinco mil ciento cincuenta y tres pesos 15/100 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 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 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 determinó 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 Efrén Valverio Sandoval, 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.

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 Efrén Valverio Sandoval, 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 Popular, para cinco viviendas en el predio localizado en Avenida Cerezos número 39, manzana 109, lote 23, Colonia Lomas de San Miguel, 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.

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.

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/ 1001 /2021
PDR/APG/JCCM/cnn/hlrg