

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400101050000T/DRVMZNO/001606/2021
Tlalnepantla de Baz; 21 OCT. 2021
DRVMZNO/RLT/OAATI/019/2021.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HORIZONTAL HABITACIONAL TRÍPLEX TIPO RESIDENCIAL

Ciudadano Gabriel Alatraste González
Calle Paseo San Gabriel número 1,
Fraccionamiento Fincas de Sayavedra, Atizapán de Zaragoza,
Estado de México. Tel. 55-1816-3751.
Correo electrónico: sonia55@gmail.com
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el diez de septiembre de dos mil veintiuno, integrada bajo el número expediente DRVMZNO/RLT/OAATI/019/2021, para obtener la autorización para un condominio horizontal habitacional tríplex tipo residencial, para tres áreas privativas en el predio localizado en calle Paseo San Gabriel número 1, Fincas de Sayavedra, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con una superficie de 5,000.27 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; 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, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119 y 120 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 de condominio horizontal habitacional tríplex de tipo residencial, para tres viviendas denominado "**Ladera del Mirador**", 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 Gabriel Alatraste González, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número veintiún mil cuatrocientos treinta y cinco (21,435), volumen número seiscientos sesenta y cinco (665), de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Emmanuel Villicaña Estrada, notario público número treinta y cinco del Estado de México, con residencia en el municipio de Tlalnepantla, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, bajo la partida número 697, volumen 1452, Libro Primero, Sección Primera, del dieciséis de julio de mil novecientos noventa y nueve.
- III. Que el Ciudadano Gabriel Alatraste González, titular del predio, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con número 0280008897877, vigente hasta el año 2021.
- 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-2609-2020, de fecha del treinta de septiembre de dos mil veinte, para el predio localizado en calle Paseo San Gabriel número 1, lt. 6, mz. 6, de Fincas de Sayavedra, Atizapán de Zaragoza, emitido en base al incremento de densidad N° DDU-CUS-89-2014 de fecha de expedición cuatro de diciembre de dos mil catorce, oficio DOPYDU/SPYUS/US/3453/2014, con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atizapán de Zaragoza
Zona:	Fomento Ecológico
Clave:	MXH-1.
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional
Número máximo de viviendas	3 viviendas por lote
Coeficiente de ocupación del suelo:	20 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	0.3 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	80 % de la superficie del predio
Altura máxima:	2.00 niveles o 6.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	5,000.00 m2
Frente mínimo:	70.00 ml
Cajones de Estacionamiento:	Por vivienda: hasta 65 m² (2 cajones). de 66 a 200 m² (2 cajones) de 201 a 400 m² (3 cajones) y después de 401 m² (4 cajones) y 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas previstas.

- 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 02609/03/2020, de fecha nueve de octubre de dos mil veinte, en donde contemplan restricciones de construcción según reglamento interno del fraccionamiento: 3.00 metros al frente del predio, 3.00 metro lateral y 3.00 metros al fondo del predio.
- Así como las indicadas en la escritura número veintiún mil cuatrocientos treinta y cinco (21,435), volumen número seiscientos sesenta y cinco (665), de fecha diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Emmanuel Villicaña Estrada, notario público número treinta y cinco del Estado de México, con residencia en el municipio de Tlalnepantla, inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de México, bajo la partida número 697, volumen 1452, Libro Primero, Sección Primera, del dieciséis de julio de mil novecientos noventa y nueve, en la cual indica que el predio contiene restricciones de servidumbre de paso (recíprocas y voluntarias) para acceso de un mil cuatrocientos nueve metros sesenta y dos centímetros cuadrados.
- VI. Que acredita la dotación y servicios de agua potable y drenaje para las tres áreas privativas, mediante recibos de pago al Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza SAPASA, de la cuenta 106856-106856, 1317078-1317078 y 1317079-1317079, emitidos por dicho organismo.
- VII. Que acredita el suministro de energía eléctrica mediante recibos de pagos de luz expedidos por la Comisión Federal de Electricidad para las tres áreas privativas, con número de servicio 565120304833, 562210603130 y 562210702758.
- 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 00267026, trámite número 685113, de fecha seis 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.
- X. Que presento adicionalmente la Licencia de Construcción para Cambio a Régimen en Condominio número 0917/01/2018 de fecha quince de junio de dos mil dieciocho, para un destino de la obra de 3 viviendas, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento 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 114 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 Gabriel Alatraste González, el condominio horizontal habitacional tríplex de tipo residencial, denominado “**Ladera del Mirador**”, para que en el predio con superficie de 5,000.27 m². (cinco mil punto veintisiete metros cuadrados), ubicado en la calle Paseo San Gabriel número 1, Fincas de Sayavedra, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, para el desarrollo del condominio con tres áreas 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 COMUNES	
CONCEPTO	TOTAL, m2.
Superficie total de áreas verdes recreativas de uso común (A.V.R.U.C).	621.757 m2.
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES.	621.757 M2.

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS		
ÁREA PRIVATIVA	TERRENO m2.	VIVIENDAS
1	1,806.06 m2.	1
2	650.64 m2.	1
3	512.19 m2.	1
SUBTOTAL	2,968.89 m2.	3
Número de cajones de estacionamiento.	-----	12
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	2,968.89 m2.	3

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
Superficie del lote.	5,000.27 m2.
Superficie de restricción por servidumbre de paso.	1,409.62 m2.
Superficie remanente del lote.	3,590.65 m2.
Superficie total de áreas privativas.	2,968.89 m2.
Superficie total de áreas comunes.	621.76 m2.
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	3,590.65 m2.
Número de cajones de estacionamiento.	12

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 \$ 13,443.00 (Trece mil cuatrocientos cuarenta y tres pesos 00/100 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 114 fracción VI inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” en un plazo no mayor de 30 días a partir de su notificación, debiendo informar a la Secretaría el cumplimiento dentro del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI inciso A) deberá protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos en un plazo de noventa días contados a partir de la fecha de su notificación y dar aviso en el mismo término.
- IV. Con fundamento en el artículo 109 fracción I, inciso C), y fracción II inciso B) numeral 4 ultimo párrafo 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 y tratándose de condominios dúplex, tríplex y cuádruplex que se autoricen con frente a vías públicas existentes y con servicios públicos, las áreas verdes serán las remanentes entre el área de desplante y la superficie del lote; el o los cajones de estacionamiento respectivos deberán ubicarse al interior del lote; y sus dueños serán copropietarios de la barda divisoria y la estructura colindante de la edificación.
- 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 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 Gabriel Alatríste González, que deberá obtener de la Secretaría, 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 titular 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 114 fracción VI inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el ciudadano Gabriel Alatríste González, 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.

NOVENO. 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. 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 PRIMERO. El presente acuerdo de autorización del condominio horizontal habitacional triplex tipo residencial, denominado "Ladera del Mirador", ubicado en la calle Paseo San Gabriel número 1, Fincas de Sayavedra, 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 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.
PDR/APG/JCCM/cnn/hlrg
O.T. 889/2021.
Libro de referencia 142/2021