

**Al margen Escudo del Estado de México.**

22400105060000T/DRVMZNO/001732/2021.  
Tlalnepantla de Baz, México, a  
05 de noviembre de 2021.

Expediente: DRVMZNO/RLN/076/2021.

## AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

**Ciudadano Edmundo Vitaliano José Filauro del Castillo**  
**Calle Valle de Jilotepec número 29, local B,**  
**Fraccionamiento el Mirador**  
**Municipio de Naucalpan, Estado de México.**  
**Correo electrónico: [arturo@padarquitectura.com](mailto:arturo@padarquitectura.com)**  
**Teléfono: 55-5360-7425**  
**P r e s e n t e**

En atención a su escrito de fecha cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, con el que solventa el preventivo número 22400101050002T/DRVMZNO/RLN/245/2021, que le fue notificado el tres de noviembre del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/076/2021, para obtener la autorización de un Condominio Vertical de tipo Habitacional Popular, denominado “Héroes de Granadita”, para siete (7) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle Héroes de Granadita número 9, manzana 12, Fracciones 146 y 147, Pueblo de San Esteban Huitzilacasco, Municipio de Naucalpan, Estado de México, con una superficie de 685.71 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, 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 110, 111, 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 de tipo Habitacional Popular, para siete (7) áreas privativas, denominado “Héroes de Granadita”, 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 propietario acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo, mediante el instrumento número veintisiete mil ochocientos sesenta y ocho (27,868), volumen número DCXXXVII, de fecha cuatro de diciembre del año dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Fernández Flores, Notario Público número ciento setenta y seis 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 00148447, trámite 352006, de fecha catorce de marzo del año dos mil dieciocho.
- III. Que el propietario se identificó mediante:
  - Edmundo Vitaliano José Filauro del Castillo, credencial para votar, expedida por el Instituto Federal Electoral número IDMEX1109127236, con fecha de vencimiento al año 2023.

- IV. Que la Secretaría de Planeación Urbana y Obras Públicas, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió la Licencia de Uso del Suelo para el predio objeto del trámite, con número LUS/3011/2019, de fecha diecisiete de noviembre del año dos mil veinte, con las siguientes normas para condominio:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez.
Zona:	Centro Urbano de Alta Intensidad
Clave:	CU.300.A
Uso del suelo:	Habitacional Plurifamiliar (ocho viviendas).
Superficie máxima de desplante de la construcción.	411.43 m2
Porcentaje de área Libre:	137.14 m2
Porcentaje de área verde:	137.14 m2
Número máximo de niveles de construcción:	3 niveles o 9 metros a partir del nivel de desplante
Estacionamiento:	La norma de estacionamiento dependerá del uso del suelo específico que se pretenda.
<b>OTRAS DISPOSICIONES NORMATIVAS</b>	
Se tiene como antecedente la licencia de uso del suelo 098/1033/2003, de fecha diez de julio del año dos mil tres, emitido por la Arq. Aide Sosa López, Residente Local Naucalpan, donde se autoriza lo siguiente:	
Uso del suelo (M4) Mixto: Comercio y servicios básicos diversos con habitación de densidad alta, con el uso de suelo específico habitacional plurifamiliar ocho viviendas, con una superficie máxima de construcción de hasta 1,372.00 m2, área libre de 137.20 m2, 5 niveles o 15 metros de altura a partir del desplante y deberá de contar con un cajón por cada 100.00 m2 de construcción más dos cajones para visitas.	

- V. Que la Secretaría de Planeación Urbana y Obras Públicas, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió el Alineamiento y número oficial, número LUS/3011/2019, de fecha diecisiete de noviembre del año dos mil veinte, el cual no indica restricción de construcción.
- VI. Que cuenta con Licencia Municipal de Construcción número 7598/82, de fecha quince de junio de 1982, para uso habitacional plurifamiliar, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez; para 7 viviendas de acuerdo al plano arquitectónico autorizado anexo al expediente.
- VII. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, emitió recibos de prestación del servicio de agua con números de medidores: AZ-14292281, AZ-14298014, AZ-14298015, AZ-14298440, AZ-14298434, AZ-14298438 y AZ-14298435, todos de fecha 17 de agosto del 2021, para cada una de las unidades privativas.
- VIII. Que la Comisión Federal de Electricidad, Distribución Valle de México Centro, emitió recibos del servicio de luz con números de servicio 570091200580, 570091200563, 570091200571, 570091200598, 570091200601, 570091200610 y 570091200555, todos del bimestre 01-jun-2021 al 30-jul-2021.
- IX. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, folio real electrónico 00148447, trámite 427300, de fecha nueve de agosto del año dos mil veintiuno, donde no reporta gravámenes y/o limitantes.
- X. 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 Nororiente, con fundamento en los artículos 109 fracción I, II y III, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 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:

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se autoriza al **Ciudadano Edmundo Vitaliano José Filauro del Castillo**, el Condominio Vertical de tipo Habitacional Popular, denominado "Héroes de Granadita", para que en el predio con superficie de 685.71 m<sup>2</sup> (seiscientos ochenta y cinco punto setenta y un metros cuadrados), ubicado en la Calle Héroes de Granadita número 9, manzana 12, fracciones 146 y 147, Pueblo de San Esteban Huitzilacasco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con siete (7) 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	CONSTRUCCIÓN M2	ÁREA LIBRE M2	SUPERFICIE TOTAL M2
Área privativa 1	96.74	47.02	143.76
Área privativa 2	90.82	30.89	121.71
Área privativa 3	87.08	10.06	97.14
Área privativa 4	67.09	10.62	77.71
Área privativa 5	44.18	0.00	44.18
Área privativa 6	74.60	0.00	74.60
Área privativa 7	66.58	0.00	66.58
<b>Total áreas privativas</b>	<b>527.09</b>	<b>98.59</b>	<b>625.68</b>

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2	ÁREA LIBRE M2	SUPERFICIE TOTAL M2
ÁREA VERDE RECREATIVA DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	0.00	84.28	84.28
CIRCULACIÓN PEATONAL	29.62	148.66	178.28
CASETA DE VIGILANCIA	10.63	0.00	10.63
CUBIERTA Y MARQUESINAS	29.79	0.00	29.79
ÁREAS DE DESCANSO VIGILANCIA	10.63	0.00	10.63
ESCALERAS	5.57	0.00	5.57
ÁREA DE LAVADO	2.43	8.27	10.70
PATIO	0.00	12.16	12.16
ESTACIONAMIENTO	0.00	77.72	77.72
<b>TOTAL DE ÁREAS COMUNES</b>	<b>88.67</b>	<b>331.09</b>	<b>419.76</b>

CUADRO DE ÁREAS GENERALES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2	ÁREA LIBRE M2	SUPERFICIE TOTAL M2
ÁREAS PRIVATIVAS	527.09	98.59	625.68
ÁREAS COMUNES	88.67	331.09	419.76
SUPERFICIE TOTAL	615.76	429.68	1,045.44
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	1,045.44		
SUPERFICIE DEL LOTE	685.71		
TOTAL DE CAJONES	7		
TOTAL DE VIVIENDAS	7		

**SEGUNDO.** De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$7,214.41 (siete mil doscientos catorce pesos 41/100 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, referente a las obras de urbanización al interior del condominio y toda vez que se ha acreditado fehacientemente que las construcciones se encuentran consolidadas y se cuenta con copia certificada de los planos de plantas arquitectónicas y cortes y fachada principal, emitidas con fecha catorce de mayo del año dos mil veintiuno, por la Licenciada Sonia Rodríguez Chávez, Jefe del Archivo General del Poder Ejecutivo, Estado de México; donde certifica que el presente documento es copia del que obra en el expediente 1653, de la remesa número E.1/15-10-2015, del fondo documental Licencias de Construcción de la Delegación Naucalpan, de la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas; concentrada en la sección "C" de ese archivo; por lo antes citado y al no haber los elementos técnicos; y las obras de urbanización al interior del condominio se han consumado, se determina la inexistencia de obras de urbanización objeto de revisión.
- 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 al ciudadano Edmundo Vitaliano José Filauró del Castillo, que deberá 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 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, el ciudadano Edmundo Vitaliano José Filauro del Castillo, 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.** 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.

**OCTAVO.** El presente acuerdo de autorización del condominio habitacional vertical tipo popular, denominado "Héroes de Granadita", ubicado en la Calle Héroes de Granadita número 9, manzana 12, fracciones 146 y 147, Pueblo de San Esteban Huitzilacasco, 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.

**NOVENO.** Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número CV-1007, de fecha 08/DICIEMBRE/2021, cuyo importe es de \$7,214.41 (siete mil doscientos catorce pesos 41/100 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.

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 Nororiental.-  
Rúbrica.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación Urbana.  
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.  
Expediente: DRVMZNO/RLN/076/2021, NC 629 y 505/2021  
PDR/GLR/yps