

Al margen Escudo del Estado de México.

22400101050000T/DRVMZNO/001796/2021

Tlalnepantla de Baz, a 10 NOV.2021

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

Inmobiliaria EFASA, S.A. DE C.V.
Calle Ezequiel Chávez, número 42, lote 4
manzana XX, Fracc. Magisterial Vista Bella
Tlalnepantla de Baz, Estado de México
Correo electrónico: imedeleno@gmail.com
Tel:7227112461 y 5540484788
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día primero de octubre de dos mil veintiuno, recibido en la Residencia Local, expediente **DRVMZNO/RLT/015/2021**, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional tipo Residencial para ocho áreas privativas, ubicado en Calle Ezequiel Chávez, número 42, lote 4, manzana XX, Fraccionamiento Magisterial Vista Bella, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 217.30m2.

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 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 X y 18 fracción IV 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

Que presenta formato único de solicitud de condominio vertical habitacional de tipo residencial para ocho áreas privativas, 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.

Que la Inmobiliaria EFASA, S.A. DE C.V., acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número catorce mil ochenta y dos, volumen número CCXXV, del diecisiete de mayo del dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Mario Pedro Velázquez Bárcena, notario público número ocho del Distrito Judicial de Tula de Allende, Estado de Hidalgo, donde hace constar "Contrato de Transmisión de Propiedad por aportación al Capital de Bien Inmueble", misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con folio real electrónico número 00160766, tramite 510146, del diez de mayo de dos mil dieciocho.

Que el representante legal C. Alejandro Domingo Santana Pinal, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, número 2416006233303.

Que la Dirección de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Autorización de Cambio de Uso del Suelo para 8 departamentos, para el predio objeto del trámite, con número DTU/CUS/031/2020 expediente 200567 de diecinueve de enero de dos mil veintiuno con las siguientes normas para condominio:

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOS LOTES RESULTANTES	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Tlalnepantla de Baz
Zona:	Habitacional Densidad Media-Baja
Clave:	H300A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar
Coeficiente de ocupación del suelo:	80 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	3.98 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	20 % de la superficie del predio
Altura máxima:	5 niveles o 15.45 metros a partir del nivel de banqueta
Lote mínimo:	180.00 m2 de superficie
Frente mínimo:	9.00 metros lineales
Cajones de Estacionamiento:	De 80 Hasta 200 m² 2 cajón por vivienda; mas 1 cajón para visitas por cada 4 viviendas.

Que la Dirección de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2019-2021/210648, Folio 1480, de diecisiete de marzo de dos mil veintiuno, en donde no se contemplan restricciones y afectaciones.

Que el Organismo Público Descentralizado de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, emitió oficio número OPDM/GCYOH/0721/2021, de quince de abril de dos mil veintiuno, en el cual señala la factibilidad de la prestación de los servicios de agua potable y drenaje para los fines de tramitar la licencia de construcción para 8 departamentos.

Que presenta factibilidad de la Comisión Federal de Electricidad con oficio número 0373/2021, solicitud número 00000383/2021, de fecha diecisiete de agosto de dos mil veintiuno, donde se le informa que existe factibilidad para proporcionarle el servicio.

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 en cuestión con el folio real electrónico 00160766, trámite número 684642, de ocho de septiembre de dos mil veintiuno en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.

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, 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:

ACUERDO

PRIMERO. Se autoriza a la Inmobiliaria EFASA, S.A. DE C.V., el condominio vertical habitacional de tipo residencial para que en el predio con superficie de 217.30 m², ubicado en Calle Ezequiel Chávez, número 42, lote 4, manzana XX, Fraccionamiento Magisterial Vista Bella, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con ocho 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:

ÁREAS PRIVATIVAS	SUPERFICIE EN M2.	USO	NÚMERO DE VIVIENDAS
DPTO. 101	78.20	Habitacional	1 vivienda
DPTO. 102	75.00	Habitacional	1 vivienda
DPTO. 201	78.20	Habitacional	1 vivienda
DPTO. 202	75.00	Habitacional	1 vivienda

DPTO. 301	78.20	Habitacional	1 vivienda
DPTO. 302	75.00	Habitacional	1 vivienda
DPTO. 401	78.20	Habitacional	1 vivienda
DPTO. 402	75.00	Habitacional	1 vivienda
Cajones de estacionamiento	82.20	Habitacional	8 cajones
TOTAL	695.00	Habitacional	8 viviendas

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

Área Verde y Recreativa de Uso Común	38.95 m2
Área Recreativa de Uso Común	91.90 m2
Área de circulación peatonal	40.34 m2
Cajones de estacionamiento de visitas (1)	9.24 m2
bodega	6.39 m2
sanitario	2.15 m2
Área de secado	25.65 m2
Caseta de vigilancia	1.64 m2
vestibulos	48.47 m2
escaleras	31.85 m2
elevador	22.50 m2
Total	319.08 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie del lote	217.30 m2
Superficie de Áreas de construcción de áreas privativas	612.80 m2
Superficie de Áreas Comunes	319.08 m2
Superficie de construcción	895.23 m2
Superficie Total del Condominio	1,026.08 m2
Superficie de estacionamientos privados	82.20
Superficie de estacionamientos visita	9.24
Cajones de estacionamiento de visitas	1
Cajones de estacionamiento privados	8
total de viviendas	8

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 \$ 35,848.00 (treinta y cinco mil ochocientos cuarenta y ocho 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 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".

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 Inmobiliaria EFASA, S.A. DE C.V., que deberán

obtener de la Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente 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 Inmobiliaria EFASA, S.A. DE C.V., 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.

SEPTIMO. 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. 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.

NOVENO. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional tipo residencial, ubicado en Calle Ezequiel Chávez, número 42, lote 4, manzana XX, Fraccionamiento Magisterial Vista Bella, Municipio de Tlalnepantla de Baz, 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 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
Expediente: DRVMZNO/RLT/015/2021
PDR/APG/jbg