

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA**Al margen Escudo del Estado de México.**

LUGAR DE EXPEDICIÓN:	RESIDENCIA LOCAL TLALNEPANTLA
FECHA DE EXPEDICIÓN:	12 DE ABRIL DEL 2019
NÚMERO DE OFICIO:	21200005030000T/DRVMZNO/0418/2019
EXPEDIENTE:	DRVMZNO/RLT/010/2019
MUNICIPIO:	TLALNEPANTLA DE BAZ
CONDominio VERTICAL HABITACIONAL DE TIPO MEDIO	

**GRUPO TALMAS, S.A. DE C.V.
P R E S E N T E**

En atención a la solicitud de fecha nueve de abril del dos mil diecinueve, para llevar a cabo un Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, con seis áreas privativas, en el predio de su propiedad con las siguientes características:

Ubicación	Calle Málaga, número 24, lote 20, manzana 51
Colonia o Localidad	Residencial El Dorado
Municipio	Tlalnepantla de Baz
Superficie	297.95 m ² .

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; 3, 15, 19 fracción VII y 31 fracción XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.33 fracción II, 5.38, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 1, 2, 4, 6, 8, 9, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 y demás relativos del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México; Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz, y 1, 2, 3 fracción VI, 13 fracción 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 la Gaceta del Gobierno del Estado de México, el cuatro de agosto del dos mil diecisiete, y:

CONSIDERANDO

- I) Que con base al artículo 5.3 Fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México, define Condominio: a la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad especial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las obras de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote, Fracción XIV. Condominio Vertical: A la modalidad en la que cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general.
- II) Que ha dado cumplimiento a los requisitos señalados en el artículo 108 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, según consta en el expediente formado al efecto en esta unidad administrativa.
- III) Que acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización, mediante escritura número 14,665, volumen número CCXXXV, de fecha primero de noviembre de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Lic. Mario Pedro Velázquez Bárcena, Notario Público número Ocho del Distrito Judicial de Tula de Allende, Estado de Hidalgo, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con folio real electrónico número 00081555, de fecha 12 de junio de 2018.

- IV) Que acreditan la sociedad por la cual se constituye GRUPO TALMAS, S.A. DE C.V., que otorgan los señores Eduardo Víctor Massimino, Marta Inés Massimino y Diego Román Massimino ambos representados por su apoderado el señor Eduardo Víctor Massimino, mediante escritura número 14,551, volumen número CCXXXIII, de fecha veintiséis de septiembre del dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Lic. Mario Pedro Velázquez Bárcena, Notario Público número ocho del Distrito Judicial de Tula de Allende, Estado de Hidalgo.
- V) Que acredita su personalidad el apoderado legal, el señor Eduardo Víctor Massimino, de nacionalidad Argentina, con credencial de Residente Permanente, número I MEX10211819, emitida por el Instituto Nacional de Migración, de la Secretaría de Gobernación.
- VI) Que presenta oficio número CPDM/0396/2018, de fecha veintidós de octubre de dos mil dieciocho, emitido por la Mtra. María de Lourdes Castro Flores, Coordinadora General de Coplademun, a través del cual el Comité y Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal de Tlalnepantla de Baz (COPLADEMUN), en el considerando quinto, párrafo tercero, otorga opinión favorable al GRUPO TALMAS, S.A. DE C.V., respecto de la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Habitacional de Densidad Media Baja (H417A) a Habitacional de Densidad Alta (HI00A) para un edificio plurifamiliar de 6 departamentos de (79.80 a 79.95 m2 y uno de 116.80 m2.), con una superficie total del predio de 297.95 m2; superficie total de construcción de 850.60 m2; superficie de área libre de 115.85 m2 y con 8 cajones de estacionamiento.
- VII) Que cuenta con Constancia de Alineamiento y Número Oficial No. 1272/2018, de fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, emitida por el Lic. Luis Enrique Rodríguez Martínez, Director General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, México
- VIII) Que presenta Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes, con folio real electrónico número 00081555, de fecha 26 de febrero de 2019, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, en el que no se reporta gravámenes y/o limitantes.
- IX) Que presenta Dictamen de Factibilidad de Servicios de Agua y Drenaje número OPDM/GCYOH/0875/2019, de fecha seis de abril de dos mil diecinueve, en el que se determina favorable la Factibilidad de la Prestación de los Servicios de Agua Potable y Drenaje para 6 departamentos, emitido por el Ing. Mauricio Juan Ramírez Rosaldo, Gerente de Construcción y Operación Hidráulica, del Municipio de Tlalnepantla de Baz, México.
- X) Que presenta plano topográfico con coordenadas UTM.
- XI) Que cuenta con ocho planos del proyecto de condominio vertical habitacional de tipo medio.

Por lo que una vez analizado lo anterior, y previo acuerdo con la Directora General de Operación Urbana, se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. - Se autoriza a GRUPO TALMAS, S.A. DE C.V., el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio (seis áreas privativas) conforme al cuadro siguiente:

CUADRO DE DESPLANTE	
CONCEPTO	SUPERFICIE M².
Superficie de Desplante	182.10
Superficie de Áreas Recreativas de Uso Común	135.66
Superficie de circulación peatonal, incluye pasillos y escaleras	93.40
Total	411.16

ÁREAS PRIVATIVAS (DESPLANTE)	SUPERFICIE EN M2	USO	No. DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 1	79.95	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 2	79.80	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 3	79.95	HABITACIONAL	1

ÁREAS PRIVATIVAS (DESPLANTE)	SUPERFICIE EN M2	USO	No. DE VIVIENDAS
ÁREA PRIVATIVA 4	79.80	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 5	79.95	HABITACIONAL	1
ÁREA PRIVATIVA 6	116.80	HABITACIONAL	1
TOTAL	516.25		6

AREAS COMUNES	SUPERFICIE M ² .
Superficie común	93.40
Superficie de cajones para visitas (un cajón)	12.00
Superficie de Área Recreativa de Uso Común	135.66
Subtotal	241.06

RESUMEN DE AREAS	
SUPERFICIE DE ÁREAS PRIVATIVAS	516.25 m ² .
SUPERFICIE DE ÁREAS COMUNES	241.06 m ² .
SUPERFICIE DE DESPLANTE	182.10 m ² .
TOTAL	939.41 m ² .

SEGUNDO. - El plano anexo autorizado, forma parte integral de la presente autorización.

TERCERO. - Las áreas privativas resultantes de la presente autorización se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

Normas de Ocupación del suelo con base al cambio de uso de suelo para 6 viviendas con oficio No. CPDM/0396/2018, de fecha 22 de octubre del 2018.	
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO	De Tlalnepantla de Baz
ZONA	Habitacional Densidad Alta
CLAVE:	H100A
USO(S) DEL SUELO:	Habitacional Plurifamiliar
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	seis
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO:	50 % la superficie del predio.
COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO:	2.5 veces la superficie del predio.
SUPERFICIE MÍNIMA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN:	50 % de la superficie del predio
ALTURA MÁXIMA: SOBRE EL NIVEL DE:	No presenta restricción a la altura o niveles
SUPERFICIE Y FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	Superficie 250.00 m ² y 10.00 metros de frente.
REQUERIMIENTO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	Hasta 80 m ² /vivienda, 1 cajón/vivienda, de 81 a 200 m ² /vivienda, 2 cajones/vivienda, de 251 a 500 m ² /vivienda, 3 cajones/vivienda, más de 500 m ² /vivienda 4 cajones por vivienda. Más un cajón para visitas por cada 4 viviendas.

CUARTO. - De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los condominios que impliquen el desarrollo de 30 viviendas o más, serán aplicables los lineamientos para conjuntos urbanos de acuerdo al artículo 5.38 del Libro Quinto citado; por lo antes mencionado el presente condominio queda exento de áreas de donación y equipamiento urbano.

QUINTO. - Que de acuerdo al artículo 18.21 fracción III, numeral 6, del Código Administrativo del Estado de México, en la autorización de la Licencia de Construcción, son parte integral de la misma los planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y especiales; por lo tanto y por no haber vialidades al interior del condominio, no existen obras de urbanización.

- SEXTO. -** Con base al artículo 110 fracción VI inciso B), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante notario público e inscribir ante el Instituto de la Función Registral el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Secretaría el haber realizado dicha inscripción, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de Publicación de la Autorización en el Periódico oficial “Gaceta del Gobierno”
- SÉPTIMO. -** Que fue cubierto el pago de los derechos correspondientes cuyo importe es de \$ 7,604.10 (Siete Mil Seiscientos Cuatro Pesos 10/100 M.N.), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, así como en el Periódico Oficial “Gaceta de Gobierno” Tomo CCII, Número 120, de fecha 20 de diciembre del 2016, por el que se reforman diversos ordenamientos del Estado de México en materia de desindexación del salario Mínimo en la entidad, una vez que acredite el pago de referencia, deberá de presentar ante esta dependencia una copia simple previo cotejo con su original, con la cual se acredita el cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.
- OCTAVO. -** De conformidad con el artículo 5.38 fracción IX del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México no podrá incrementar la superficie enajenable ni excederse en el número de lotes, viviendas o usos aprobados.
- NOVENO. -** Deberán atenderse las siguientes disposiciones generales.
- Se deberá delimitar físicamente el terreno del condominio mediante bardas de 2.20 metros de altura o con la propia edificación, en términos del artículo 110 fracción H) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
 - Con base a los artículos 111 y 112, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el inicio de obras, la enajenación de las unidades privadas y la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la Secretaría.
 - Publicar la autorización en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno”, en un plazo no mayor de treinta días a partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
 - Con base al artículo 110 fracción VI inciso L), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la autorización, no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
 - Con base en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz, normatividad aplicable en ese lugar, se requieren de 5 cajones de estacionamiento para las áreas privativas con construcción menor a 80.00 m², y 2 cajones de estacionamiento privativo con construcción mayor a 80.00 m². y menor de 200.00 m². y un cajón de visitas, el titular deberá de cumplir con un eleva autos señalado en el plano del proyecto del condominio para acceso a los estacionamientos privados y visitas, con el sistema de elevautos, con las especificaciones del fabricante para su buen funcionamiento.
- DÉCIMO. -** 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.

DÉCIMO

PRIMERO. - La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

DÉCIMO

SEGUNDO. - El presente acuerdo tendrá vigencia de un año, contados a partir del día hábil siguiente a la fecha de su emisión, en base al artículo 8 fracciones VII y VIII del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

DÉCIMO

TERCERO. - Notifíquese.

ATENTAMENTE.- LICENCIADA CONSUELO MARÍA LAJUD IGLESIAS.- DIRECTORA REGIONAL VALLE DE MÉXICO ZONA NORORIENTE.- RÚBRICA.

C. c. p. Lic. Ana Laura Martínez Moreno.- Directora General de Operación Urbana.
Lic. Carlos Morales Santana.- Residente Local Tlalnepantla.
CMLI/CMS/JBG