

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de Autorización:	22400105060000T/DRVMZNO/001437/2021.
Fecha:	Tlalnepantla de Baz, Méx., a 21 de septiembre 2021.
Expediente:	DRVMZNO/RLN/067/2021.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

Ciudadanos Arturo Orozco Zapiain y Miguel Ángel Martín Téllez
Calle Valle de Jilotepec número 29, local B,
Fraccionamiento El Mirador, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.
E-mail: gwendolyne@padarquitectura.com
Tel: 55-5360-7425
P r e s e n t e.

En atención a su escrito recibido el veinte de septiembre del año dos mil veintiuno, en el que subsano el oficio preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/ 172/2021 de fecha ocho de septiembre del presente año en la Residencia Local Naucalpan, bajo el número de expediente DRVMZNO/RLN/067/2021, para obtener la autorización de un condominio habitacional vertical tipo residencial, denominado "PLATERÍAS 21" para cuatro (4) áreas privativas, en el predio ubicado en la Calle Fuente de las Platerías número 21, lote 12, manzana 13, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 390.00 m².

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 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 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 habitacional de tipo residencial, para cuatro (4) áreas privativas denominado "Platerías 21", 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 los propietarios Arturo Orozco Zapiain y Miguel Ángel Martín Téllez, acreditan la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante instrumento número setenta y tres mil quinientos setenta y uno (73,571), libro número dos mil trescientos veintiuno (2,321), de fecha cinco de agosto de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Alejandro Durán Loera, plenamente identificado ante los comparecientes como titular de la notaría pública número once 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 00081240, trámite 450988, de fecha diez de noviembre del dos mil veinte de la compraventa y cancelación de gravámenes, anotaciones marginales, limitaciones o usufructo con los mismos datos registrales
- III. Que el ciudadano Miguel Ángel Martín Téllez, se identifica mediante pasaporte G34539596, con vigencia al año 2029 y Arturo Orozco Zapiain, presenta pasaporte G12596111, vigente 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 de suelo número LUS/1023/2021, expedida el seis de mayo

del año dos mil veintiuno y que se tiene como antecedente la licencia de uso del suelo número 224120015/SRC/RLN/70/05, emitida por el Arq. José Luis Gómez Tagle Hidalgo, el entonces Subdirector Regional de Cuautitlán Izcalli-Naucalpan, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de México, en el cual se autorizan las normas para el aprovechamiento del suelo:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez.
Zona:	Habitacional de densidad media
Clave:	H3
Uso del suelo:	Habitacional plurifamiliar con un número máximo de cuatro viviendas
Superficie total de construcción:	1,011.93 m2
Área Libre (sin construcción):	58.79 m2
Altura en niveles y metros a partir de desplante:	4 niveles o 11 metros, a partir del nivel de desplante
Normas de subdivisión:	Lote mínimo de 200.00 m2 y frente a vía pública de 15 metros
Estacionamiento:	6 cajones de estacionamiento

- 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 para el predio objeto del trámite, número LUS/1023/2021, expedida el seis de mayo del año dos mil veintiuno, en donde no se contempla ninguna restricción de construcción.
- VI. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, emitió oficio número DCOH/SF/FUS/177/2021, de fecha veintiuno de julio del año dos mil veintiuno, en la cual emite la factibilidad única de servicio de agua potable y drenaje, el cual contiene las especificaciones que deberá cumplir el titular de la autorización.
- VII. Que presenta factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica número GCHG-AHH-jcms-0561/2021, de fecha veinte de septiembre del año dos mil veintiuno, emitido por el Ing. German Chávez Galarza, Jefe del Departamento de Planeación y Construcción Zona de Distribución Polanco, para el predio que nos compete.
- VIII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes 00081240 trámite 459807, de fecha doce de julio de dos mil veintiuno, donde no reporta gravamen 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 Nororiental, 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:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a los ciudadanos Arturo Orozco Zapiain y Miguel Ángel Martín Téllez, el condominio habitacional vertical de tipo residencial, denominado "PLATERÍAS 21", para que en el predio con superficie de 390.00 m2 (trescientos noventa metros cuadrados), ubicado en la Calle Fuente de las Platerías número 21, lote 12, manzana 13, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con cuatro (4) 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	ÁREA PRIVATIVA		ESTACIONAMIENTO		SUPERFICIE TOTAL M2
	CONSTRUCCIÓN M2	ÁREA LIBRE M2	CUBIERTO	DESCUBIERTO	
ÁREA PRIVATIVA 1	208.83	18.38	21.78	2.22	251.21
ÁREA PRIVATIVA 2	208.32	0.00	20.16	3.84	232.32
ÁREA PRIVATIVA 3	237.66	182.86	20.16	3.84	444.52

ÁREA PRIVATIVA 4	222.34	70.29	8.16	3.84	304.63
TOTAL ÁREAS PRIVATIVAS	877.15	271.53	70.26	13.74	1,232.68
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE ÁREAS PRIVATIVAS				947.41	
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE DE ÁREAS PRIVATIVAS				285.27	

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2	ÁREA LIBRE M2	SUPERFICIE TOTAL M2
A.V.R.U.C.	3.36	22.47	25.83
A.R.U.C.	0.00	32.45	32.45
CIRCULACIÓN PEATONAL	27.18	0.00	27.18
ESCALERAS	21.98	10.45	32.43
ESTACIONAMIENTO VISITAS	12.00	0.00	12.00
TOTAL DE ÁREAS COMUNES	64.52	65.37	129.89

CUADRO DE ÁREAS GENERALES			
	CONSTRUCCIÓN M2	ÁREA LIBRE M2	SUPERFICIE TOTAL M2
ÁREAS PRIVATIVAS	947.41	285.27	1,232.68
ÁREAS COMUNES	64.52	65.37	129.89
SUPERFICIE TOTAL	1,011.93	350.64	1,362.57
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	1,362.57 m2		
SUPERFICIE DEL LOTE	390.00 m2		
TOTAL DE CAJONES PRIVATIVOS	7		
TOTAL DE CAJONES DE VISITA	1		
TOTAL DE VIVIENDAS	4		

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 \$17,924.00 (diecisiete mil novecientos veinticuatro 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".
- 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 la autorización de Licencia de Construcción 3940/80 de 30 de mayo de 1980, así como terminación de obra con número 7895/82 de 2 de junio de 1982; por lo antes citado y al no haber los elementos técnicos y una vialidad al interior del condominio tal como se aprecia en el plano parte integral de la presente autorización, no existen obras de urbanización, que sean 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.
- VI. Se le exhorta al titular de la presente autorización, colocar en la sección de cajones de estacionamiento, recubrimiento construido con adoquines, concreto hidráulico permeable o de algún material que permita la filtración al subsuelo.

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 los ciudadanos Arturo Orozco Zapiain y Miguel Ángel Martín Téllez, que deberán 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, los ciudadanos Arturo Orozco Zapiain y Miguel Ángel Martín Téllez, 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.

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 vertical tipo residencial, denominado "Platerías 21", ubicado en la calle Fuente de las Platerías número 21, lote 12, manzana 13, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, 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 2100244438, de fecha 27 DE SEPTIEMBRE DE 2021 cuyo importe es de \$17,924.00 (diecisiete mil novecientos veinticuatro pesos 00/100 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: DR VMZNO/RLN/067/2021
PDR/GLR/yps