

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

Oficio No. 21200005030000T/DRVMZNO/0042/2021  
Expediente. DRVMZNO/RLN/002/2021  
Tlalnepantla, Edo. de Méx., 22 de febrero del 2021

**ASUNTO: ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL CONDOMINIO HABITACIONAL DÚPLEX DE TIPO MEDIO, UBICADO EN CALLE XOCOTITLA NÚMERO 5-A, LOTE 3, MANZANA 1, FRACCIONAMIENTO EL SAUZALITO, MUNICIPIO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ ESTADO DE MÉXICO.**

**C. C. Carlos Martínez Ávila y María Luisa Acero Gutiérrez**

Valle de Tenancingo número 1-A Fraccionamiento el Mirador Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México.

P r e s e n t e:

En atención a su solicitud de fecha 08 de febrero del año 2021 y a su oficio recibido en la Residencia Local Naucalpan el día 16 del mismo mes y año, mediante el cual solvento las observaciones del oficio de prevención número 21200005030002T/DRVMZNO/RLN/010/2021 de fecha 09 de febrero del año en curso, mediante el cual solicitó a la Dirección General de Operación Urbana, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra del Gobierno del Estado de México, autorización para llevar a cabo un Condominio con la Modalidad Habitacional Dúplex de Tipo Medio, para desarrollar dos (02) áreas privativas, en un terreno con superficie de 147.74 metros cuadrados de superficie, ubicado en Calle Xocotitla número 5-A, Lote 3, Manzana 1, Fraccionamiento El Sauzalito, Municipio de Naucalpan de Juárez Estado de México., y

**CONSIDERANDO**

- I. Que el Código Administrativo del Estado de México vigente, en su artículo 5.3 fracción XIII, define al Condominio como **“La modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad espacial 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”**.
- II. Que, de igual forma en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, en su artículo 5.3 fracción XIV, define al 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”**.
- III. Que ha dado cumplimiento a los requisitos señalados en el artículo 113, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, según consta en el expediente formado al efecto en esta unidad administrativa.
- IV. Que presenta carta donde bajo protesta de decir verdad, manifiesta que los datos y documentos que presenta son los verdaderos, para el trámite de condominio de dos áreas privativas.
- V. Que se acreditó la propiedad del terreno a desarrollar mediante, escritura número treinta y nueve mil cuatrocientos catorce (39,414), volumen mil veinticuatro (1,024), folio cero cuarenta y ocho (048), de fecha veinticinco de marzo del año dos mil nueve, ante la fe del Licenciado Luis Gerardo Mendoza Powel, titular de la notaría pública número ciento seis de la Ciudad de Atizapán de Zaragoza, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, bajo la partida 459, volumen 1860, Libro Primero, Sección Primera, de fecha 19 de agosto del 2009.
- VI. Que, por tratarse de dos áreas privativas, no procede la obtención de la Evaluación de Impacto Estatal.
- VII. Que no se requiere apeo y deslinde judicial o catastral.
- VIII. Que presenta plano topográfico georeferenciado con coordenadas UTM.
- IX. Que presenta Liberación del Convenio de Dictamen Técnico de Factibilidad de agua potable y drenaje número DCOH/SGF/1019/2019 de fecha 14 de marzo del año 2019, Convenio de Dictamen Técnico de Factibilidad de agua potable y drenaje número DG/CONV-FACT/140/2018 de fecha 15 de marzo del 2018 y

Dictamen Técnico de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Drenaje, número DG/FACT/DTF/1219/2017 de fecha 14 de diciembre del año 2017, todos emitido por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan.

- X. Que presenta Licencia de Uso del Suelo, alineamiento y número oficial, número LUS/1445/2020 de fecha 23 de septiembre del 2020, ambos emitidos por la Secretaría de Planeación Urbana y Obras Públicas, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez Estado de México.
- XI. Que presenta los planos de distribución de áreas del condominio en original y medio magnético.
- XII. Que presenta certificado de libertad de gravámenes, emitido por el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, con el folio real electrónico 00160752, tramite 463662, de fecha 22/01/2021, donde no reporta gravamen y/o limitantes.
- XIII. Que presenta las identificaciones de los propietarios C. Carlos Martínez Ávila, mediante credencial para votar emitida por el Instituto Federal Electoral número 2749100587626, con vigencia al año 2021 y C. Maria Luisa Acero Gutiérrez, mediante credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral número 1274878348, con vigencia al año 2024.

Esta autoridad administrativa es competente para dar respuesta a su autorización en los términos de 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; 1, 3, 15, 16, 19 fracción VIII y 31 fracciones XIII y XLIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativo del Estado de México; 5.1, 5.3 fracciones XIII y XIV, 5.5 fracciones I y III, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.38, 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 fracciones I y III, 110, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; Plan Municipal de Naucalpan de Juárez y 1, 2, 3 fracciones VI y VII, 13 fracción II, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción VII y 18 fracción I del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano; así como en lo dispuesto por los artículos 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios; se da respuesta a dicha instancia en los términos que a continuación se indican, y previo acuerdo con la Directora General de Operación y Urbana he tenido a bien expedir el siguiente:

**A C U E R D O**

**PRIMERO:** Se autoriza al los **CC. Carlos Martínez Ávila y María Luisa Acero Gutiérrez**, el Condominio Habitacional Dúplex de Tipo Medio, para que en el terreno de 147.74. metros cuadrados de superficie, ubicado en Calle Xocotitla número 5-A, lote 3, manzana 1, Fraccionamiento El Sauzalito, Municipio de Naucalpan de Juárez Estado de México; lleve a cabo su desarrollo para alojar dos (02) áreas privativas, de acuerdo con los siguientes datos generales:

<b>CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>					
<b>Lotes</b>	<b>Área Construida m2</b>	<b>Estacionamiento m2</b>	<b>Patio Privativo Área Libre m2</b>	<b>Total, m2</b>	<b>Viviendas</b>
3A	99.91	15.80	6.79	122.50	1
3B	99.91	15.80	6.79	122.50	1
<b>TOTALES</b>	<b>199.82</b>	<b>31.60</b>	<b>13.58</b>	<b>245.00</b>	<b>2</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS COMUNES</b>	
<b>ÁREA</b>	<b>M2 DE ÁREA LIBRE</b>
A.V.R.U.C.	19.01
A.R.U.C.	116.00
<b>Total:</b>	<b>135.01</b>

<b>CUADRO DE ÁREAS GENERALES</b>			
<b>Concepto</b>	<b>construcción m2</b>	<b>Área libre m2</b>	<b>Total m2</b>
ÁREA	METROS CONSTRUIDOS	ÁREA LIBRE	TOTAL
ÁREAS PRIVATIVAS	245.00	13.58	258.58

ÁREAS COMUNES	0.00	135.01	135.01
<b>TOTAL</b>	<b>245.00</b>	<b>148.59</b>	<b>393.59</b>

**SEGUNDO:** El plano de condominio anexo, 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:

Conforme a la autorización de la Licencia de Uso del Suelo, número LUS/1445/2020 de fecha 23 de septiembre del 2020, emitida por la Secretaria de Planeación Urbana y Obras Públicas, del H. Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez Estado de México, teniendo como antecedente la licencia número 4729/80 de fecha 13 de febrero de 1987, emitida por la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas del Gobierno del Estado de México, licencia de construcción número DLCA/0223/14 de fecha 27 de mayo del 2014 y terminación de obra número DLCA/0160B/17 de fecha 15 de abril del 2017, emitidas por la Dirección General de desarrollo urbano del Municipio de Naucalpan de Juárez Estado de México.	
Superficie total de construcción:	245.00 m2 para el uso habitacional plurifamiliar dos viviendas.
Estacionamiento a cubierto circunvalaciones verticales y andadores que dan servicio al inmueble	De 35.52 a 36.52 m2
Superficie de desplante de la construcción:	122.50 m2
Área libre de construcción:	12.62 m2
Área verde:	12.62 m2
Altura:	02 niveles o 5.60 metros de altura.
Estacionamiento:	Dos cajones de estacionamiento dentro del predio.

**CUARTO:** De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, 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 con el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto mencionado, las obras de urbanización de los condominios, comprende por lo menos:

- I. En su caso, las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, vial, eléctrica, y las demás que se señalen en los dictámenes que se permitan incorporar al condominio a la infraestructura urbana del centro de población.
- II. Las obras de urbanización al interior del condominio serán las siguientes:
  - A) Red de distribución de agua potable y los sistemas para su ahorro.
  - B) Red separada de drenaje pluvial y sanitario y los sistemas para su tratamiento, reuso o infiltración al subsuelo, según corresponda.
  - C) Red de distribución de energía eléctrica.
  - D) Red de alumbrado y sistemas de ahorro.
  - E) Guarniciones y banquetas.
  - F) Pavimento en arroyo de calles y en su caso en estacionamientos y andadores.
  - G) Jardinería y forestación.
  - H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
  - I) Señalamiento vial.

Por lo mencionado anteriormente y con fundamento en el 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 antes citado y al no haber vialidades al interior del condominio tal como se aprecia en el plano parte integral de la presente autorización, no existen obras de urbanización; por tal motivo tampoco se genera fianza de vicios ocultos.

- SEXTO:** Con base al artículo 115 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 del Estado de México, el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación Urbana 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 **\$2,688.60 (dos mil seiscientos ochenta y ocho pesos 60/100 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 vigente no podrá incrementar la superficie enajenable ni excederse en el número de lotes, viviendas o usos aprobados.
- NOVENO:** Deberán atenderse las siguientes disposiciones generales del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- a) Publicar la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", en un plazo no mayor de treinta días hábiles siguientes a la notificación de la autorización partir de su emisión, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término, en base al artículo 115, fracción VI, inciso A).
  - b) Con base al artículo 115, fracción VI, inciso G), el titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.
  - c) Con base al artículo 115, fracción VI, inciso H), se deberá delimitar físicamente el terreno del condominio mediante bardas de 2.20 metros de altura o con la propia edificación.
  - d) Con base al artículo 115, fracción VI inciso I) Obtener la autorización de inicio de obras de urbanización, infraestructura y en su caso equipamiento urbano que establezcan los acuerdos de autorización del condominio, e iniciarlas en un plazo de nueve meses contados a partir de la publicación de la autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
  - e) Con base al artículo 115, fracción VI, inciso J), deberá obtener de la Secretaría los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.
  - f) Con base al artículo 115, fracción VI, inciso K), en caso de que exista señalamiento que las instalaciones del desarrollo, tales como clubes, construcciones para actividades deportivas, culturales o deportivas y otras que se utilicen como promoción para la venta del condominio, deberán dedicarse definitivamente al uso para el que fueron hechas.
  - g) Con base al artículo 115 fracción VI inciso L), el titular de la autorización no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.
  - h) Con base al artículo 115 fracción VI inciso N) Prestar gratuitamente los servicios de suministro de agua potable y drenaje, alumbrado público, vigilancia y recolección de basura a los adquirentes de las unidades privativas del desarrollo autorizado, hasta en tanto se entregue a los condóminos

correspondientes las obras de infraestructura y urbanización y en su caso las obras de equipamiento urbano a la autoridad correspondiente, establecidas en la autorización.

- i) Con base al artículo 115 fracción VI inciso O) Dar informe mensual del avance físico gráfico, así como del aviso de la terminación de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso de equipamiento.
- j) Con base al artículo 115 fracción VI inciso P) Garantizar los defectos y vicios ocultos de las obras de infraestructura, urbanización y en su caso equipamiento urbano, a través de Fianza o hipoteca, garantías que deberá constituir a favor del municipio según corresponda y por un monto equivalente al veinte por ciento del valor de las obras al momento de su entrega recepción.
- k) Con base al artículo 116 y 117, la enajenación de las unidades privadas, la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la secretaria.

**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 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como los artículos 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código señalado.

**DÉCIMO PRIMERO:** La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

**DÉCIMO SEGUNDO:** La fecha límite para la inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, de la presente autorización de condominio, comenzará a surtir efectos a partir de la fecha de notificación del presente curso; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracción I y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

**DÉCIMO TERCERO:** De acuerdo con lo establecido en el artículo 3, fracción XL, inciso D), del Código Financiero del Estado de México y Municipios, el costo del condominio medio será la que tenga al término de la construcción o adquisición un valor mayor a \$743,863.00 (setecientos cuarenta y tres mil ochocientos sesenta y tres pesos 00/100 moneda nacional) y menor o igual a \$2'107,015.00 (dos millones ciento siete mil quince pesos 00/100 moneda nacional).

**DÉCIMO CUARTO:** Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número CL-10676, de fecha 22 de marzo del 2021 cuyo importe es de **\$2,688.60 (dos mil seiscientos ochenta y ocho pesos 60/100 M. N.)**, expedido por la Tesorería Municipal de Naucalpan de Juárez, de acuerdo a lo establecido en el artículo 145, fracción III, del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

**DÉCIMO QUINTO:** La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

**DÉCIMO SEXTO:** Notifíquese.

**Atentamente.- Arquitecto. Pedro Dávila Realzola.- Director Regional Valle de México Zona Nororiente.- Rúbrica.**

C.c.p. Lic. Rafael Díaz Leal. - Secretario de Desarrollo Urbano y Obra.  
Lic. Anabel Dávila Salas. - Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra.  
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación Urbana.  
Arq. Patricia Elisa Durán Reveles. - Presidenta Municipal Constitucional de Naucalpan.  
M. en D. - Dulce María Zamora Tafolla. - Registradora de la Propiedad y del Comercio de Naucalpan.  
Lic. Víctor Miguel Sánchez Campos. - Residente Local Naucalpan.  
Expediente: DRVMZNO/RLN/002/2021  
JHG/VMSC