

Al margen Escudo del Estado de México.

Número de Autorización:	22400105060000T/DRVMZNO/001229/2021
Fecha:	20 AGO 2021.
Expediente:	DRVMZNO/RLT/006/2021.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

CC. Jorge Castillo Navarro y Josué Manuel Juárez Parga.

Calle Tuxtla, número 77, lote 22, manzana 44 Ote.

Fraccionamiento Valle Ceylan,

Tlalnepantla de Baz, Estado de México

Tel:5530011913

Correo electrónico: j.juarez2323@gmail.com

P r e s e n t e.

En atención a la solicitud del día diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, y a su escrito recibido en la Residencia Local, el día veintitrés de junio del presente año, mediante el cual solvento las observaciones del oficio de prevención número 22400101050003T/DRVMZNO/RLT/0630/2021, de fecha veintiuno de mayo del año en curso, número de expediente DRVMZNO/RLT/006/2021, para obtener la autorización de Condominio Vertical Habitacional tipo Medio y a su vez en atención al oficio número 001095, de fecha treinta de julio del año dos mil veintiuno, donde se le solicita se le informe en forma descriptiva el sistema que emplea para la captación de aguas pluviales respecto del área recreativa de uso común, mediante el cual solvento con Memoria Descriptiva Sistema de Captación, Filtración, Almacenamiento e Filtración, de fecha dieciséis de agosto del año dos mil veintiuno, para las ocho áreas privativas, localizado en Calle Tuxtla, número 77, lote 22, manzana 44 Ote., Fraccionamiento Valle Ceylán, Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, con una superficie de 195.50 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 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 medio, 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 los CC. Jorge Castillo Navarro y Josué Manuel Juárez Parga, acredita la propiedad del predios materia de este acuerdo, mediante la escritura número veintidós mil ochocientos cincuenta y seis volumen cuatrocientos ocho, del veinte de septiembre del dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Maestro en Derecho Héctor Joel Huitrón Bravo,

notario público número ciento cuarenta y siete del Estado de México, misma que se encuentra inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con folio real electrónico número 00232503 del tres de mayo de dos mil diecinueve.

Que el C. Jorge Castillo Navarro se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1861491895 y el C. Josué Manuel Juárez Parga, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX1314599312.

Que la Dirección General de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió Autorización de Cambio de Densidad, del Coeficiente de Ocupación, del Coeficiente de Utilización y Altura de Edificaciones para el predio objeto del trámite, con número DTU/CUS/003/2020 expediente 190312 de veinticinco de mayo de dos mil veinte 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:	H333A
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar
Coeficiente de ocupación del suelo:	88.64 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	5.303 veces la superficie del predio.
Superficie mínima libre de construcción:	11.36 % de la superficie del predio
Altura máxima:	6 niveles o 19.10 metros a partir del nivel de banquetta
Lote mínimo:	200.00 m2 de superficie
Frente mínimo:	10.00 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 General de Transformación Urbana del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número LC/2019-2021/200998, Folio 0976, de veinticuatro de septiembre de dos mil veinte, 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/3113/2020, de veintiocho de abril de dos mil veinte, 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 DVMN-PASZTLA-123-2021 de fecha 23 de marzo de 2021, 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 00232503, trámite número 659102, de quince de abril 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:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza a los CC. Jorge Castillo Navarro y Josué Manuel Juárez Parga, el condominio vertical habitacional de tipo medio para que en el predio con superficie de 195.50 m², ubicado en calle Tuxtla, número 77, lote 22, manzana 44 Ote., Fraccionamiento Valle Ceylán, 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
1 DPTO. 101	90.50	Habitacional	1 vivienda
2 DPTO. 102	91.12	Habitacional	1 vivienda
3 DPTO. 201	90.50	Habitacional	1 vivienda
4 DPTO. 202	91.12	Habitacional	1 vivienda
5 DPTO. 301	90.50	Habitacional	1 vivienda
6 DPTO. 302	91.12	Habitacional	1 vivienda
7 DPTO. 401	90.50	Habitacional	1 vivienda
8 DPTO. 402	91.12	Habitacional	1 vivienda
Cajones de estacionamiento	96.00	Habitacional	8 cajones
Bodegas	31.77	Habitacional	8
TOTAL	854.25	Habitacional	8 viviendas

DATOS GENERALES DE LAS ÁREAS COMUNES

Área Verde y Recreativa de Uso Común	48.17 m2
Área Recreativa de Uso Común	145.07 m2
Área de circulación peatonal	98.38 m2
Cajones de estacionamiento de visitas (2)	24.00 m2
Cuarto de basura	6.20 m2
Baño de azotea	2.60 m2
Total	324.42 m2

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO

Superficie del lote	195.50 m2
Superficie de Áreas de construcción de áreas privativas	854.25 m2
Superficie de Áreas Comunes construidas	179.35 m2
Superficie de Áreas Comunes abiertas	145.07 m2
Superficie Total del Condominio	1,178.67 m2
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 \$10,754.40 (Diez mil setecientos cincuenta y cuatro pesos 40/100 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 Administrativo del Estado de México 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, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México 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. Con fundamento en el artículo 109 fracción X, inciso B, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México deberá cumplir con la implementación y operación del sistema de captación e infiltración de aguas pluviales para las áreas verdes y recreativas de uso común, como medida de sustentabilidad aplicable al proyecto de condominio.

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 CC. Jorge Castillo Navarro y Josué Manuel Juárez Parga, 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, los CC. Jorge Castillo Navarro y Josué Manuel Juárez Parga, 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 medio, ubicado en calle Tuxtla, número 77, lote 22, manzana 44 Ote., Fraccionamiento Valle Ceylán, 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, así como lo señalado en el artículo 189 del Código Penal del Estado de México.

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.