

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/000226/2022.

Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a 28 FEB. 2022

Expediente No.: DRVMZNO/RLT/008/2022.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL DE TIPO COMERCIO Y SERVICIOS

Ciudadano
Rafael Sánchez Osornio
Apoderado Legal de Transcomunicador Mexiquense S.A de C.V.
Calle Ignacio Allende No. 20-A, Colonia Zacauautitla
Coacalco de Berriozábal, Estado de México
Tel: 55 61078298
Correo electrónico: rafael@transcomunicador.com.mx
P r e s e n t e

En atención a la solicitud ingresada el veintiséis de enero de dos mil veintidós, integrada bajo el número de expediente DRVMZNO/RLT/008/2022, para obtener la autorización de un Condominio Vertical de Tipo Comercio y Servicios, para diecinueve áreas privativas en el predio localizado en Calle Ignacio Allende, número veinte A, Colonia Zacauautitla, Coacalco de Berriozábal, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, con una superficie de construcción de 2,157.56 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, 2, 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 fracción I, 5.3 fracciones XIII y IVX, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.37 fracción I, inciso e), 5.38, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52 y cuarto transitorio del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 112, 113, 115, 116, 118 y demás relativos del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno del Estado de México, el 01 de septiembre de 2020; 1, 2, 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 16 fracción IX, y 18 fracción III, del Reglamento Interior de La Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial Gaceta del Gobierno el 04 de agosto de 2017, 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 numero 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 periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del 29 de septiembre del 2020 y;

C O N S I D E R A N D O

- I) Que presenta formato único de solicitud de Condominio Vertical de Tipo Comercio y Servicios para diecinueve áreas privativas denominado "Pasaje Allende", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en el artículo 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II) Que presenta oficio número 562/31/2022 de fecha 15 de febrero de 2022, donde subsana las observaciones indicadas en el oficio preventivo número 22400105060000T/DRVMZNO/000132/2022, de fecha diez de febrero del año dos mil veintidós.

- III) Que acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización, mediante la escritura número setenta y dos mil setecientos veintiséis, libro un mil novecientos cuarenta y siete, folio trescientos veinte mil setecientos setenta y cuatro, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Lic. Miguel Soberón Mainero, notario público número ciento ochenta y uno de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real electrónico 00217902, trámite 321846, de fecha 27/2/2019.
- IV) Que presenta Acta Constitutiva de Transcomunicador Mexiquense Sociedad Anónima de Capital Variable, mediante escritura número cuatro mil ochocientos, volumen número setenta, folio número cero treinta y cuatro tirada por el Licenciado Jaime Vázquez Castillo, Notario Público No. 164, ubicada en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, de fecha veintisiete de enero de dos mil once, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Ecatepec, Estado de México, en el folio mercantil electrónico número 8381-3 de fecha dos de marzo del año dos mil once.
- V) Que el ciudadano Rafael Sánchez Osornio apoderado legal de Transcomunicador Mexiquense S.A de C. V, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX 2213966362, vigente hasta el año 2031.
- VI) Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Coacalco de Berriozábal, otorga Licencia de Uso de Suelo para el predio objeto del trámite, con número JUS/LUS-AYNO/449-77/2021, folio F-449, de fecha veintisiete de mayo de dos mil veintiuno.
- VII) Que cuenta con Alineamiento y Número Oficial vigente, número JUS/LUS-AYNO/118-77/2021 con folio número F-449, número de expediente 0077/2021 de fecha 27 de mayo de 2021, asignándole el número oficial 20-A.
- VIII) Que presenta Factibilidad de Servicios expedidos por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento a nombre de Transcomunicador S.A de C.V., con número de oficio SAPASAC/DG/ 0165/2021 de fecha cinco de agosto del año dos mil veintiuno, el cual señala que cuenta con los servicios de agua potable y drenaje sanitario para las áreas privativas del condominio referido.
- IX) Que presenta la factibilidad de suministro de energía eléctrica al proyecto del condominio pretendido, mediante oficio DVMN-PASZTLA-288/2020 de fecha diez de agosto de dos mil veinte y oficio número TLA-PLN-OADSYA-314-2021 de fecha veintiocho de mayo de dos mil veintiuno expedido por la Comisión Federal de Electricidad, a través del Jefe de Departamento de Planeación y Construcción oficina de atención a solicitudes zona Tlalnepantla, división Valle de México Norte.
- X) Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Ecatepec, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para predio ubicado en calle Ignacio Allende número 20-A, colonia Zacuautitla, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, con folio real electrónico 00217902, trámite número 453397 de fecha 22/12/2021, en donde no se reporta gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- XI) Que presenta en original y medio magnético el plano 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 Nororiente, con fundamento en los artículos 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 112, 113, 115, 116, 118 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y 13 fracción II 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 al ciudadano Rafael Sánchez Osornio, representante legal de Transcomunicador Mexiquense S.A, de C.V. el Condominio Vertical de Tipo Comercial y de Servicios denominado "Pasaje Allende", con una superficie total de construcción de 2,157.56 m² (dos mil ciento cincuenta y siete punto cincuenta y seis metros cuadrados) ubicado en calle Ignacio Allende número 20-A, Colonia Zacuautitla, municipio de Coacalco de Berriozábal, lleve a cabo el desarrollo del condominio con diecinueve áreas

privativas conforme al plano de Condominio, el cual forma parte integral de la presente autorización para efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREA PRIVATIVAS			
Concepto	Superficie construida (m2)	Superficie abierta (m2)	Nivel
Área Privativa 1	73.97	0.00	Planta baja
Área Privativa 2	102.37	0.00	Planta baja
Área Privativa 3	42.30	0.00	Planta baja
Área Privativa 4	42.05	0.00	Planta baja
Área Privativa 5	44.02	0.00	Planta baja
Área Privativa 6	100.01	0.00	Planta baja
Área Privativa 7	46.70	0.00	Planta baja
Área Privativa 8	51.84	0.00	Planta baja
Área Privativa 9	73.98	0.00	Primer nivel
Área Privativa 10	102.37	15.55	Primer nivel
Área Privativa 11	42.30	0.00	Primer nivel
Área Privativa 12	42.05	0.00	Primer nivel
Área Privativa 13	42.55	0.00	Primer nivel
Área Privativa 14	41.15	0.00	Primer nivel
Área Privativa 15	42.73	0.00	Primer nivel
Área Privativa 16	80.86	38.08	Primer nivel
Área Privativa 17	73.97	15.55	Segundo nivel
Área Privativa 18	102.37	0.00	Segundo nivel
Área Privativa 19	470.39	0.00	Segundo nivel
Subtotal	1,617.98	69.18	-----
Total de áreas privativas		1,687.16	

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
	Concepto	Superficie construida	Superficie abierta
(A)	Circulación Vehicular	0.00 m2	244.92 m2
(B)	Áreas verdes recreativas de uso común (AVRUC)	0.00 m2	447.71 m2
(C)	Total de Servicios	6.20 m2	0.00 m2
	Tableros	2.24 m2	
	Contenedores de basura	2.01 m2	
	Caseta de vigilancia	1.95 m2	
(D)	Circulación peatonal	322.32 m2	126.01 m2
(E)	Sanitarios	58.03 m2	0.00 m2
(F)	Cajones de estacionamiento	0.00 m2	306.22 m2
(G)	Cuarto de mantenimiento	4.44 m2	0.00 m2
(H)	Elevadores	26.46 m2	0.00 m2
(I)	Administrativo	10.88 m2	0.00 m2
(J)	Vacios y ductos	7.67 m2	12.52 m2
	Subtotal	436.00 m2	1,137.38 m2
Total de áreas comunes		1,573.38 m2	

CUADRO DE SUPERFICIES DE DESPLANTE	
Superficie de construcción	514.1726 m2
Superficie de estacionamiento	306.2280 m2
Superficie de circulación peatonal	307.2547 m2
Superficie de circulación vehicular	244.9167 m2

Superficie de áreas verdes de uso común	437.1880 m2
Superficie total del lote	1,809.76 m2

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
Superficie total construida	2,157.56
Superficie de áreas privativas totales	1,687.16 m2
Superficie de áreas comunes totales	1,573.38 m2
Número de cajones chicos	21
Número de cajones grandes	04
Número de locales totales (áreas privativas)	19

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, DE ACUERDO CON LA LICENCIA DE USO DE SUELO NO. JUS/LUS-AYNO-449-77/2021, FOLIO-449 DE FECHA 27 DE MAYO DE 2021, EMITIDA POR EL H. AYUNTAMIENTO DE COACALCO DE BERRIOZÁBAL, ESTADO DE MÉXICO.	
Plan de Desarrollo Urbano de:	Coacalco de Berriozábal
Zona:	Corredor Urbano Densidad 200
Clave:	CRU-200-A
Uso de Suelo que se autoriza	Comercio de productos y usos básicos, especializados y centro de consultorios sin encamados
Coefficiente de ocupación del suelo:	70 %
Coefficiente máximo de construcción	2.216 veces el área del predio
Superficie mínima libre de construcción:	30% m2
Altura máxima:	9.00 metros o 3 niveles a nivel de desplante
Lote mínimo:	200.00 m2 de superficie
Frente mínimo:	7.00 metros lineales
Cajones de estacionamiento	Un cajón por cada 90.00 mts de construcción

CUARTO. - Con fundamento en lo establecido en el artículo 110 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente, el condominio deberá de cumplir con las obras de urbanización correspondientes:

I. 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, reúso, 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) Sistemas de nomenclatura para las vías privadas.
- I) Señalamiento Vial.

Dichas obras de urbanización deberán ser entregadas formalmente a su conclusión previo cierre de la bitácora de supervisión, conforme hayan sido autorizadas y ofertadas, por medio de acta circunstanciada, por el titular de la autorización al comité de administración del condominio, junto con copias de las autorizaciones y planos de las obras

de urbanización correspondientes. De no estar constituido dicho comité, se levantará acta entre la autoridad municipal y el desarrollador, quedando sin mayor trámite el mantenimiento de las obras bajo la responsabilidad de los condóminos

QUINTO. - Asimismo, previo al inicio de obras de urbanización e infraestructura, deberá presentar a la Secretaría de Desarrollo Urbano Agua y Obra los proyectos ejecutivos, memorias de cálculo y especificaciones técnicas debidamente aprobadas por las autoridades competentes.

SEXTO. - Con fundamento en lo establecido en el artículo 114 fracción VIII y 117 fracción V del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se otorga un plazo de doce meses contados a partir del inicio de la autorización de las obras de urbanización al interior del condominio, de acuerdo con los proyectos ejecutivos señalados en el acuerdo sexto de la presente autorización.

SÉPTIMO. - Con base al artículo 114 fracción VI las obligaciones que adquiere el titular son:

- A) Protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos, en un plazo no mayor a noventa días contados a partir de la fecha de su emisión y dar aviso en el mismo término a la Secretaría, Que será el día 15 de agosto de 2022. Cubrir los derechos generados por la autorización, así como los de supervisión de las obras de equipamiento y urbanización.
- B) 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.
- C) En el caso de condominios cuyos titulares estén obligados a ceder áreas de donación y realizar obras de equipamiento urbano y urbanización, deberán:
 - Llevar a cabo las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano.
 - Sanear los vicios ocultos que presenten las obras de urbanización y equipamiento, en su caso.
 - Para la ejecución de las obras deberá obtener la autorización para el inicio de las obras de urbanización al interior del condominio.
 - Entregar las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano en el plazo fijado.
 - Obtener autorización de la Secretaría para la promoción, publicidad y venta de las áreas privativas.
 - Llevar y resguardar una bitácora de obra en la que se registrará el avance y circunstancias de las obras de equipamiento urbano y urbanización en su caso, misma que deberá presentar a la autoridad correspondiente cuando le sea requerida.
 - Cumplir con las condicionantes que se establezcan en las licencias, dictámenes, constancias y documentos que sustenten la autorización.
 - Las demás que apliquen al caso concreto, según el Código, el Reglamento y otras disposiciones jurídicas.
- D) Plazo para presentar los proyectos ejecutivos de las obras de urbanización y en su caso, de equipamiento urbano, aprobados por las instituciones gubernamentales competentes. Dicho plazo no deberá ser mayor a noventa días contados a partir de la fecha en que la autorización surta sus efectos.
- E) Monto de la fianza y/o garantía hipotecaria que garantice la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura primaria y equipamiento urbano en el plazo establecido, así como de los defectos o vicios ocultos en su caso.

OCTAVO. - Con base al artículo 119 deberá garantizar la construcción de las obras de urbanización del presente acuerdo de autorización, mediante Fianza o Garantía Hipotecaria; Garantía que deberá constituir a favor del Gobierno del Estado de México, por un monto equivalente al cien por ciento del presupuesto a costo directo de las obras por realizar por un monto de \$ 322,063.92 (trescientos

veintidós mil sesenta y tres pesos 92/100 moneda nacional) y acreditarlo previo a la autorización del inicio de obras.

Deberá cubrir los derechos del 2% supervisión de obras de urbanización, por un importe de \$ 4,954.62 (cuatro mil novecientos cincuenta y cuatro pesos 62/100 m.n.) de acuerdo con lo establecido por el artículo 81 fracción I del Código Financiero del Estado de México.

NOVENO - El titular de la presente deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa del condominio.

DÉCIMO. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización de Condominio por la cantidad de \$ 72,419.22 (setenta y dos mil cuatrocientos diecinueve pesos 22/100 M.N.), de conformidad en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que se 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.

DÉCIMO PRIMERO. De conformidad con el artículo 5.38 fracción IX, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y artículo 109 fracción VIII del Reglamento 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.

DÉCIMO SEGUNDO. Deberán atenderse las siguientes disposiciones generales.

- a) Se deberá delimitar físicamente el terreno del condominio mediante bardas o con la propia edificación, en términos del artículo 109 fracción I inciso C) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- b) Con base al artículo 116 y 117, el inicio de obras, la enajenación de las unidades privadas y la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la Secretaría.
- c) Con base al artículo 118, el titular del condominio deberá obtener la autorización de las etapas subsecuentes de enajenación de áreas privativas las cuales se otorgarán conforme al avance físico en la ejecución de las obras de urbanización registradas en el acta de supervisión.
- d) Con base al artículo 114, el titular de la autorización no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones.

DÉCIMO TERCERO. - 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 CUARTO. - La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derecho a terceros.

DÉCIMO QUINTO. - Notifíquese.

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 y Control Urbano
Arq. Luis Antonio Tapia Martínez, Residente Local Tultitlán
Expediente No. DRVMZNO/RLT/008/2022
Archivo/minutario
LATM/nmf