

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA****Al margen Escudo del Estado de México.**22400105060000T/DRVMZNO/1150/2022.  
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;  
05 de julio de 2022**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO DÚPLEX RESIDENCIAL ALTO**

Ciudadano Alejandro Klerian Ramírez  
Calle Valle de Jilotepec número 29, local B,  
Fraccionamiento El Mirador, Municipio de Naucalpan de Juárez, México.  
Correo electrónico: elizabeth@padarquitectura.com  
Teléfono: 55-5360-7425

En atención a su solicitud del cinco de julio del dos mil veintidós, con el que se integra el expediente **DRVMZNO/RLN/039/2022**, para obtener la autorización de un Condominio Dúplex de Tipo Residencial Alto, denominado "Pirámides 71". para dos (2) áreas privativas, en el predio localizado en Calle Fuente de las Pirámides número 71, lote 76-C, manzana LXV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 438.68 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 110, 111, 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 Dúplex de Tipo Residencial alto, para dos (2) 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.
- II. Que el propietario acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo, mediante escritura número dieciséis mil setecientos treinta y nueve (16,739), volumen cuatrocientos treinta y nueve (439), del treinta de junio de mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Antonio Francos Rigalt, Notario Público número diecisiete de la Ciudad de Naucalpan de Juárez, del Distrito de Tlalnepantla, Estado de México, inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida número 362 del volumen 1,039, Libro Primero, sección Primera del 23 de abril de 1991.
- III. Que el propietario, se identifica mediante credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX2019157784, con vigencia hasta el 2030.
- IV. Que presenta facturas SE 60121 y SE 39322, de fechas 30 de abril y 16 de febrero de 2022, emitidos por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan (OAPAS) y estados de cuenta de OAPAS ambos del 7 de enero de 2022, números de cuenta 0013164200-00 y 00131643-00.
- V. Estados de cuenta emitidos con la Comisión Federal de Electricidad (CFE), del 10 de junio del 2022, números de servicios 300921000093 y 300921000107, del predio que nos compete.
- VI. Que presenta licencia de uso del suelo número LUS/2765/2021, del 21 de diciembre del 2021, emitida por el M.P.D.U. Adrián Alfonso Palafox García, Director General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, con la siguiente normatividad

Zona y clave:	Habitacional Residencial Alto de intensidad baja
Uso general del suelo:	Vivienda
Uso específico del suelo:	Vivienda plurifamiliar
Densidad máxima de vivienda (número máximo de viviendas permitidas):	Dos
Coeficiente de utilización del suelo básico (intensidad básica de construcción):	0.8 o 350.94 m2
Coeficiente de utilización del suelo máximo (intensidad máxima de construcción):	1.00 o 438.68 m2
Coeficiente de ocupación del suelo (superficie máxima de desplante):	0.6 o 263.21 m2
Número máximo de niveles de construcción:	3
Altura máxima sobre el nivel de desplante (m):	12.60 metros
Superficie mínima del lote:	NA
Superficie mínima de vivienda (m2):	150.00 m2
Superficie máxima de vivienda (m2):	NA
Norma de estacionamiento dentro del predio:	Mínimo: Un cajón por vivienda
	Máximo: Tres cajones por vivienda

- VII. Que presenta alineamiento y número oficial LUS/2765/2021, del 21 de diciembre del 2021, emitida por el M.P.D.U. Adrián Alfonso Palafox García, Director General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez; en la que no indica restricciones de construcción federal, estatal y municipal
- 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, folio real electrónico 00115797, trámite 501673, del 28 de abril de 2022, donde señala que no reporta gravámenes y/o limitantes.
- 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.
- X. Que adicionalmente presenta Licencia de construcción No. 1224/91-B, del 16 de junio de 1992, emitida por el Arq. Elías Terán Rodríguez, Director de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez; así como el aviso de terminación de obra del 8 de diciembre de 1992, autorizado por el Arq. Rubén Juárez Santana, Jefe del Departamento de Licencias.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I, II y III, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119 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 al ciudadano **Alejandro Klerian Ramírez**, el Condominio Habitacional Dúplex de Tipo Residencial alto, denominado "Pirámides 71". para que en el predio con superficie de 438.68m2 (cuatrocientos treinta y ocho punto sesenta y ocho metros cuadrados), ubicado en la Calle Fuente de las Pirámides número 71, lote 76-C, manzana LXV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio dúplex para dos (2) 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	CONSTRUCCIÓN M2			ÁREA LIBRE (JARDÍN PRIVATIVO) M2	SUPERFICIE TOTAL M2
	ÁREA PRIVATIVA	BODEGA	ÁREAS A CUBIERTO/MARQUESINAS		
Casa 1	185.75	0.00	13.14	55.36	254.25
Casa 2	167.52	3.21	20.50	55.81	247.04
Total áreas privativas	353.27	3.21	33.64	111.17	501.29
Superficie de construcción de área privativa				390.12 m2	
Área libre de área privativa				111.17 m2	

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE LIBRE M2	SUPERFICIE TOTAL M2
A. V. R. U. C.	0.00	24.04	24.04
A. R. U. C.	42.41	0.00	42.41
Circulación peatonal	26.56	0.00	26.56
Circulación vehicular	2.43	0.00	2.43
Estacionamiento	43.48	0.00	43.48
Muro de contención	0.00	38.23	38.23
Total de áreas comunes	114.88	62.27	177.15

CUADRO DE ÁREAS GENERALES			
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2	ÁREA LIBRE M2	SUPERFICIE TOTAL M2
Áreas privativas	390.12	111.17	501.29
Áreas comunes	114.88	62.27	177.15
Superficie total	505.00	173.44	678.44
Superficie total del condominio		678.44 m2	
Superficie del lote		438.68 m2	
Cajones de estacionamiento		4	
Total de viviendas		2	

**SEGUNDO.** De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$15,868.90 (quince mil ochocientos sesenta y ocho pesos 90/100 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, deberán 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 hábiles siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- IV. 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.

**TERCERO.** De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los condominios que impliquen el desarrollo de menos de 30 viviendas no estarán afectos a la obligación de ejecutar obras ni de donar áreas para equipamiento urbano.

**CUARTO.** 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 evaluaron las condiciones técnicas del proyecto presentado, se determinó que no se cuenta con elementos cuantificables que sean objeto de lo estipulado en el presente artículo.

**QUINTO.** Con fundamento en los artículos 115 Fracción VI, inciso J) numeral 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento al Ciudadano **Alejandro Klerian Ramírez**, que deberá 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.

**SEXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** 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.

**OCTAVO.** 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.

**NOVENO.** Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L) del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el ciudadano **Alejandro Klerian Ramírez**, no podrá llevar a cabo edificación alguna sin tener previamente las correspondientes licencias y autorizaciones; y 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.

**DÉCIMO.** 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.

**DÉCIMO PRIMERO.** 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.

**DÉCIMO SEGUNDO.** El presente acuerdo de autorización del condominio dúplex de tipo Residencial Alto, para dos áreas privativas, en el predio localizado en Calle Fuente de las Pirámides número 71, lote 76-C, manzana LXV, Fraccionamiento Lomas de Tecamachalco, Sección Fuentes, Municipio de Naucalpan de Juárez, 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.

**DÉCIMO TERCERO.** Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número **CL-17780** de fecha **12 - julio - 2022**, cuyo importe es de **\$15,868.60 (quince mil ochocientos sesenta y ocho pesos 60/100 m. n.)**, expedido por la Tesorería Municipal de Naucalpan, 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 Nororiente.- Rúbrica.**

**Dictaminó y Elaboró**  
**Yolanda Pérez Suárez.- 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/039/2022.