

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA**

*Al margen Escudo del Estado de México.*

22400105060000T/DRVMZNO/000847/2022

Tlalnepantla de Baz a;

23 MAYO 2022

**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO MEDIO****Ciudadano****Bernardino Rendón Betancourt****Calle Gardenias número 62, Manzana 52, Lote 2, Colonia San Juna Bosco,****Atizapán de Zaragoza, Estado de México.****Tel. 55-2299-3601.****Correo electrónico: [berrembeta@gmail.com](mailto:berrembeta@gmail.com)****P r e s e n t e.**

En atención a la solicitud ingresada el diecisiete de mayo de dos mil veintidós, para obtener la autorización para un condominio vertical habitacional tipo medio, para **cuatro** áreas privativas en el predio localizado en Calle Gardenias número 62, Manzana 52, Lote 2, Colonia San Juan Bosco, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con una superficie de 199.00 m<sup>2</sup>, integrada bajo el número expediente **DRVMZNO/RLT/OAATI/015/2022** le informo lo siguiente.

Que esta autoridad administrativa es competente para emitir el siguiente acuerdo, con fundamento en 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; 115, 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado 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 Fracción XIII y XIV, 5.5 Fracción I y III, 5.6, 5.7, 5.9 Fracción IV, 5.21 Fracción I, 5.38 fracción XI incisos a), b) y c) y XII, 5.49, 5.50, 5.51, 5.52, 5.61, 5.62, 5.63 fracción I, III y IV, 5.64, del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 109 fracción I, III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 130, 160, 161, 162, 163 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente; 1, 2, 3 fracciones VI y VII, 5, 7, 13 fracciones II, III y XXI, 14 fracción II, 15 fracción VII, 16 fracción X y 18 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano vigente; 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 de solicitud de Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, para desarrollar **4** viviendas, denominado "**Gardenias**", 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 ciudadano Bernardino Rendón Betancourt, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante la escritura número noventa y seis mil trescientos sesenta y siete (96,367), volumen número mil setecientos veintisiete (1,727), de fecha quince de diciembre del dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Leonardo Alfredo Beltrán Baldares, notario público número noventa y seis del Estado de México,

con residencia en el municipio de Nezahualcóyotl, inscrita en el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), bajo el folio real electrónico número 00060153, número de trámite 421799, del cinco de octubre de dos mil dieciséis.

- III. Que el ciudadano Bernardino Rendón Betancourt, se ostenta como titular del predio y se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral con número 0359011788894, vigente hasta el año 2023.
- IV. Que presenta factibilidad del suministro de energía eléctrica al proyecto de condominio pretendido, mediante el oficio número ATI-PLN-SYA-031/2022, de fecha diez de febrero del año dos mil veintidós, a través de la oficina de la División de Distribución Valle de México Norte, Zona de Distribución Atizapán Departamento de Planeación.
- V. Que acredita la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza, según se acredita con oficio número CF/DF/S017/2021 de fecha diez de agosto de dos mil veintiuno, en el cual se señala Dictamen Favorable de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado para construcción de 4 viviendas en condominio, así como su respectivo pago de derechos mediante recibo interno número 557996 de fecha diecisiete de agosto de dos mil veintiuno.
- VI. Que la entonces Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, expidió la Licencia de Uso de Suelo para el lote ubicado en Calle Gardenias número 62, Manzana 52, Lote 2, Colonia San Juan Bosco, del Municipio de Atizapán de Zaragoza, con número LUS-3630-2021, del treinta de noviembre de dos mil veintiuno, referido a la autorización de cambio de uso del suelo, emitido mediante oficio número DOPYDU/SPYUS/US/2950/2015, de fecha del veintitrés de diciembre de dos mil quince, con las siguientes normas para el aprovechamiento del predio;

<b>NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	<b>Atizapán de Zaragoza</b>
Zona:	<b>Habitacional Plurifamiliar.</b>
Uso del suelo que se autoriza:	<b>Habitacional 4 viviendas</b>
Coeficiente de ocupación del suelo:	<b>80 % de la superficie del predio</b>
Coeficiente máximo de construcción	<b>545.50 m<sup>2</sup> de construcción.</b>
Superficie mínima libre de construcción:	<b>20 % de la superficie del predio.</b>
Altura máxima:	<b>5.00 niveles o 15.00 metros a partir del nivel de desplante.</b>
Cajones de Estacionamiento:	<b>4 cajones, más un cajón para visitas.</b>

- VII. Que la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de constancia CANO/0517/2022, de fecha veintitrés de febrero de dos mil veintidós, en donde no contemplan restricciones de construcción.
- VIII. 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 ubicado en Calle Gardenias número 62, Manzana 52, Lote 2, Colonia San Juan Bosco, con el folio real electrónico 00060153, trámite número 708450, de fecha diecinueve de enero de dos mil veintidós, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio.
- IX. Que presentó el plano de distribución de áreas del condominio, georreferenciado con coordenadas UTM, en original y medio magnético el cual es parte integral de la presente autorización;

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, con fundamento en los artículos 109 fracción I y III, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119 y 120 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 13 fracción 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 Bernardino Rendón Betancourt, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, denominado **“Gardenias”**, para que en el predio con superficie de 199.00 m<sup>2</sup> (Ciento noventa y nueve metros cuadrados), ubicado en Calle Gardenias número 62, Manzana 52, Lote 2, Colonia San Juan Bosco, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con **4** áreas privativas, conforme al plano anexo, el cual forma parte integral de la presente autorización para los efectos legales y conforme a las características siguientes:

CUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS				
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA	NIVEL	NÚMERO
DEPTO. TIPO 1.	90.12 M2.	4.70 M2.	2do. Nivel.	1
DEPTO. TIPO 2.	90.12 M2.	4.70 M2.	3er. Nivel.	2
DEPTO. TIPO 3.	90.12 M2.	4.70 M2.	4to. Nivel.	3
DEPTO. TIPO 4.	90.12 M2.	4.70 M2.	5to. Nivel.	4
SUBTOTAL.	360.48 M2.	18.80 M2.	-----	-----
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	45.24 M2.	33.24 M2.	1er. Nivel.	7
BODEGAS	17.26 M2.	0.00 M2.	1er. Nivel.	4
<b>TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS</b>	<b>422.98 M2.</b>	<b>52.04 M2.</b>	-----	-----

CUADRO DE ÁREAS COMUNES			
CONCEPTO		SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE ABIERTA
A.	Superficie de Áreas Verdes Recreativas de Uso Común (A.V.R.U.C.).	0.00 M2.	38.90 M2.
B.	Superficie de Área de Uso Común (A.R.U.C.).	12.50 M2.	0.00 M2.
C.	Superficie de circulaciones peatonales.	91.46 M2.	12.00 M2.
D.	Superficie de cajón de estacionamiento de visitas.	9.24 M2.	0.00 M2.
E.	Superficie de azotea.	0.00 M2.	96.30 M2.
<b>SUBTOTAL</b>		113.20 M2.	147.20 M2.
<b>TOTAL DE ÁREAS COMUNES</b>		<b>260.40 M2.</b>	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO	
CONCEPTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
Superficie Total del Predio	199.00 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Construidas	422.98 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Construidas	113.20 M2.
Superficie Total Construida	536.18 M2.
Superficie Total de Áreas Privativas Abiertas	52.04 M2.
Superficie Total de Áreas Comunes Abiertas	147.20 M2.

CONCEPTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
Superficie Total Abierta	199.24 M2.
Número 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 \$ 5,773.20 (Cinco mil setecientos setenta y tres pesos 20/100 m.n.), por el concepto de autorización de 4 viviendas (áreas privativas), 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 realizar la publicación de la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaría en el mismo término.
- III. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso B) deberá protocolizar la autorización ante notario público e inscribirla en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, con sus planos dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

La constitución del régimen de propiedad en condominio y su reglamento, se llevará por el Titular de la autorización, con intervención de Notario Público, quién deberá asentar en la escritura correspondiente los datos de la presente autorización del condominio.

- 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 puntos veinte metros de altura.
- V. Con fundamento en el artículo 116 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la enajenación de las unidades privativas y la promoción y publicidad del condominio requerirán autorización de la Secretaría y se deberá presentar dentro de los nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

**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 **Bernardino Rendón Betancourt**, 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.

**SEXO.** 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 Bernardino Rendón Betancourt 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 vertical habitacional tipo medio, para cuatro viviendas en el predio localizado en Calle Gardenias número 62, Manzana 52, lote 2, Colonia San Juan Bosco, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Municipio de Atizapán de Zaragoza, 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.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvos derechos a terceros.

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

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.  
C. Andrés Prudencio Guerrero, Residente Local Tlalnepantla.  
Mtro. Julio Cesar Corona Martínez, Titular de la Oficina Auxiliar de Atizapán de Zaragoza.  
O.T. DRVMZNO/561/2022.  
PDR/APG/JCCM/cnn/hlrg