

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/001944/2021.

Tlalnepantla de Baz, México, a
06 de diciembre de 2021

Expediente: DRVMZNO/RLN/098/2021.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

Ciudadana Maritza Acosta Barbosa
Calle Popocatepetl número 25,
Colonia Ricardo Flores Magón,
Municipio de Naucalpan de Juárez,
Estado de México.
Teléfono: 55-8135-3484
P r e s e n t e.

En atención a su escrito recibido el veinticuatro de noviembre del año dos mil veintiuno, en el que subsano el oficio preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/ 299/2021, que le fue notificado el día veintitrés de noviembre del presente año en la Residencia Local Naucalpan, bajo el número de expediente DRVMZNO /RLN/098/2021, para obtener la autorización de un condominio habitacional vertical tipo residencial, denominado "Residencial La Palma 25" para doce (12) áreas privativas, en el predio ubicado en la Calle Popocatepetl número 25, lote 11, manzana 384, Colonia Ricardo Flores Magón, municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 719.00 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 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 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 habitacional vertical de tipo residencial, para doce (12) áreas privativas denominado "Residencial La Palma 25", 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 la propietaria Maritza Acosta Barbosa, acredita la propiedad del predio materia de este acuerdo, mediante instrumento número ciento cincuenta y dos mil siete (152,007), libro número cinco mil quinientos cuarenta y cinco (5,545), de fecha veintiuno de agosto de dos mil diecinueve, pasada ante la fe de Ariel Ortiz Macías, titular de la notaría ciento tres de la Ciudad de México, inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, bajo folio real electrónico 00038665, trámite 424804, de fecha doce de diciembre del dos mil diecinueve.
- III. Que la ciudadana Maritza Acosta Barbosa, se identifica mediante credencial para votar, emitido por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX2074374955, con vigente 2020-2030.

- IV. Que la Secretaría de Planeación Urbana y Obras Públicas, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió la licencia de uso de suelo número LUS/1116/2021, expedida el trece de mayo del año dos mil veintiuno y que se tiene como antecedente la licencia de uso del suelo número 224120015/SRC /RLN/76/05, de fecha 30 de marzo del 2005, emitida por el Lic. Alberto Soto Sánchez, Residente Local Naucalpan, en el cual se autorizan las normas para el aprovechamiento del suelo:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez.
Zona:	Habitacional de media densidad con consultorio o despacho integrado a la vivienda hasta 30 m2.
Clave:	H.250.B.
Uso del suelo:	Habitacional
Superficie de desplante de la construcción	60% equivalente a 431.40 m2.
Área Libre (sin construcción):	20% equivalente a 143.80 m2.
Porcentaje de área verde:	20% equivalente a 143.80 m2.
Altura en niveles y metros a partir de desplante:	3 niveles o 9 metros, a partir del nivel de desplante.
Normas de subdivisión:	Lote mínimo de 150.00 m2 y frente a vía pública de 7 metros.
Estacionamiento:	Un cajón de estacionamiento por cada 120.00 m2 de construcción.
ANTECEDENTE DE LICENCIA DE USO DEL SUELO	
Habitacional plurifamiliar, número máximo de viviendas: doce, superficie máxima de construcción que se autoriza 2,876.00 m2, superficie mínima libre de construcción: 20% de la superficie del lote (146.80 m2), altura máxima: 5 niveles o 15 metros a partir del nivel de desplante sin incluir tinacos y un cajón de estacionamiento por cada 120.00 m2 de construcción y 3 cajones de visitas.	

- V. Que la Secretaría de Planeación Urbana y Obras Públicas, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió la licencia de uso de suelo número LUS/1116/2021, expedida el trece de mayo del año dos mil veintiuno, que contiene el Alineamiento y Número Oficial para el predio objeto del trámite, en donde no se contempla ninguna restricción de construcción.
- VI. Que el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan, emitió prórroga oficio número DCOH/SF/1247/2021, de fecha once de marzo del año dos mil veintiuno, en la cual emite prórroga al convenio de factibilidad CONV/FACT/015/2020, de fecha 20 de marzo del año dos mil veinte y factibilidad única de servicios DCOH/SF/FUS/071/2020, de fecha diez de febrero del año dos mil veinte, para 12 viviendas.
- VII. Que presenta factibilidad para suministrar el servicio de energía eléctrica número DMN-PLN-NA0760/2021, de fecha catorce de octubre del año dos mil veintiuno, emitido por la oficina División Valle de México Norte, para el predio que nos compete.
- 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 00038665, trámite 485976, de fecha veintinueve de julio de dos mil veintiuno, donde no reporta gravamen y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- 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.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, 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 la ciudadana Maritza Acosta Barbosa, el condominio habitacional vertical tipo residencial, denominado "Residencial La Palma 25", en el predio ubicado en la Calle Popocatépetl número 25, lote 11, manzana

384, Colonia Ricardo Flores Magón, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, con una superficie de 719.00 m², lleve a cabo el desarrollo del condominio con doce (12) 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	SUPERFICIE	
	CONSTRUCCIÓN M2	LIBRE M2
ÁREA PRIVATIVA 1	99.41	0.00
ÁREA PRIVATIVA 2	92.92	0.00
ÁREA PRIVATIVA 3	98.42	0.00
ÁREA PRIVATIVA 4	55.72	0.00
ÁREA PRIVATIVA 5	54.83	0.00
ÁREA PRIVATIVA 6	99.41	0.00
ÁREA PRIVATIVA 7	92.92	0.00
ÁREA PRIVATIVA 8	98.42	0.00
ÁREA PRIVATIVA 9	55.72	0.00
ÁREA PRIVATIVA 10	54.83	0.00
ÁREA PRIVATIVA 11	139.51	9.45
JARDÍN ÁREA PRIVATIVA 11	3.40	0.00
PATIO INTERIOR A/P 11	6.45	0.00
ÁREA PRIVATIVA 12	134.26	4.65
JARDÍN ÁREA PRIVATIVA 12	3.40	0.00
PATIO INTERIOR A/P 12	6.30	0.00
SUBTOTAL DE ÁREA	1,095.92	14.10
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	1,110.02 M2	

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO	CONSTRUCCIÓN M2	ÁREA LIBRE M2
AREAS VERDES RECREATIVA DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	0.00	87.72
CIRCULACIÓN PEATONAL	72.49	0.00
CIRCULACIÓN VEHICULAR	112.63	0.00
ACCESO VIAL	66.81	0.00
ESTACIONAMIENTO VISITAS	33.07	0.00
ESTACIONAMIENTO CONDÓMINOS	189.22	0.00
GIMNASIO Y SALÓN DE EVENTOS	49.57	0.00
CASETA DE VIGILANCIA	4.27	0.00
CUARTO DE MÁQUINAS	10.96	0.00
CIRCULACIÓN VERTICAL	40.20	0.00
ÁREA RECREATIVA DE USO COMÚN (A.R.U.C.)	0.00	85.70
SUBTOTAL DE ÁREAS	579.22	173.42
TOTAL DE AREAS COMUNES	752.64 M2	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	SUPERFICIE M2
SUPERFICIE DEL LOTE	719.00
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS	1,110.02
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES	752.64
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	1,862.66
NÚMERO DE VIVIENDAS	12
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	19
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO VISITAS	3

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$53,772.00 (cincuenta y tres mil setecientos setenta y dos pesos 00/100 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, 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 hábiles siguientes a la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- IV. Que con fundamento en el artículo 110, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obras de urbanización correspondientes al condominio en su caso serán:

OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Deberá realizar las siguientes obras de urbanización al interior del condominio, previa autorización de los proyectos ejecutivos por las Autoridades Gubernamentales competentes:

- 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 estacionamiento y andadores.
- G) Jardinería y forestación.
- H) Sistema de nomenclatura para las vías privadas.
- I) Señalamiento Vial.

Para el caso de desarrollos de tipo medio, residencial y residencial alto las instalaciones deberán ser ocultas.

Las obras de urbanización al interior de los condominios 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.

De acuerdo a lo establecido por el artículo 115, fracciones V inciso E) numeral 2 y VI, incisos E) y F), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigente y artículo 81 fracción I, del Código Financiero del Estado de México y Municipios, pagará al Gobierno del Estado de México, la suma de \$4,877.36 (cuatro mil ochocientos setenta y siete pesos 36/100 m. n.), para cubrir los derechos de supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento al interior del desarrollo, a razón del 2% (dos por ciento) sobre el monto total del presupuesto aprobado, por la Dirección General de Operación y Control Urbano, cuyo costo directo estimado asciende a la cantidad de \$243,867.976 (doscientos cuarenta y tres mil ochocientos sesenta y siete pesos 976/100 m. n.), debiendo acreditar el pago ante esta dependencia, mismas que corresponden a circulación vehicular 112.63 m², acceso vial 66.81 m² y estacionamiento de visitas de 33.07 m², dando un total de 212.51 m²; teniendo un costo por m² de urbanización de \$1,147.56 (mil ciento cuarenta y siete pesos 56/100 m. n.).

OBRAS DE URBANIZACIÓN TIPO RESIDENCIAL			
COSTOS DE URBANIZACIÓN		COSTO DIRECTO TOTAL	SUPERVISIÓN EQUIPAMIENTO 2%
COSTO POR M2	\$1,147.56	\$243,867.976	\$4,877.360

- V. Con fundamento en el artículo 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá solicitar el inicio de las obras de urbanización e infraestructura que refiere al presente acuerdo, dentro del plazo de nueve meses siguientes a la publicación del acuerdo de autorización en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".
- VI. Con fundamento en el artículo 130, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el titular de la presente autorización deberá 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.
- VII. 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.
- VIII. Con fundamento en el artículo 116, fracción I, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, para iniciar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura, deberá obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, por conducto de la Dirección General de Operación y Control Urbano, la autorización correspondiente.

TERCERO. Con fundamento en el artículo 117, fracción V, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se acuerda favorablemente el **plazo de 12 meses** contados a partir de la fecha de notificación de la autorización del inicio de las obras de urbanización, para que termine las obras de urbanización al interior del condominio.

CUARTO. Al momento de efectuar la entrega de las obras de urbanización se otorgará a favor del municipio de Naucalpan de Juárez, una fianza y/o garantía hipotecaria por un monto igual al 20% del valor de las obras y por un periodo de 2 años; los cuales se contarán a partir de la fecha que consigne el acta de entrega total y definitiva de las obras, conforme lo establece el artículo 119 fracción II del Reglamento del Libro Quinto del referido Código Administrativo.

QUINTO.- 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 la Ciudadana Maritza Acosta Barbosa, 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.

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.

SEXTO. 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. Con fundamento en el artículo 115, fracción VI, inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la Ciudadana Maritza Acosta Barbosa, deberá 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.

NOVENO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso N, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la titular de la presente autorización deberá 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.

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 de tipo residencial, denominado "Residencial La Palma 25", ubicado en la Calle Popocatepetl número 25, lote 11, manzana 384, Colonia Ricardo Flores Magón, Municipio de Naucalpan de Juárez, 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.

DÉCIMO TERCERO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número CV-1209 de fecha 14 de DICIEMBRE 2021, cuyo importe es de \$53,772.00 (cincuenta y tres mil setecientos setenta y dos pesos 00/100 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, con relación a los artículos 160 al 163 del reglamento en comento.

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.**

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.
NC 692
PDR/GLR/yps