

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA*Al margen Escudo del Estado de México.***22400105060000T/DRVMZNO/001875/2021**
Tlalnepantla de Baz Estado de México a; 07 DIC.2021**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL TIPO MEDIO**

Ciudadano
Humberto Cavazos Colbert
Calle Azulejo número 2B, Fracc. La Cañada, Atizapán de
Zaragoza, Estado de México.
Tel. 55-1016-2955.
Correo. jcolbert17@hotmail.com
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud ingresada el treinta de noviembre de dos mil veintiuno, integrada bajo el número expediente **DRVMZNO/RLT/OAATI/027/2021**, para obtener la autorización para un condominio vertical habitacional tipo medio, para **tres** áreas privativas en el predio localizado en Calle Azulejo número 2B, Fraccionamiento La Cañada, Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con una superficie de 180.00 m².

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.

CONSIDERANDO

- I. Que presenta petición y formato único de solicitud de Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, para desarrollar 3 viviendas, denominado "**Azulejos**", 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 mediante Sentencia Definitiva, bajo el expediente número 604/2003, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Usucapación promovido por Humberto Cavazos Colbert, en contra de Diva Amparo Álvarez Williams, de fecha treinta de octubre del año dos mil tres con sentencia judicial 5215, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo la partida número 551, volumen 1696, Libro Primero, Sección Primera, de fecha de inscripción del doce de febrero del año dos mil siete.
- III. Que el Ciudadano Humberto Cavazos Colbert, titular del predio, se identifica con credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral con número IDMEX1651576849, vigente hasta el año 2027.
- IV. Que la Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional, de Atizapán de Zaragoza, emitió resolución mediante la cual se autorizó el cambio de uso del suelo, consistente en el incremento de densidad de una a tres viviendas, con expediente número TM/URUM/065/2021, de fecha del ocho de septiembre de dos mil veintiuno, para el predio ubicado en calle Azulejo número 2B, Fraccionamiento La Cañada, del Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, con las siguientes normas para el aprovechamiento del predio;

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Atizapán de Zaragoza
Zona:	Habitacional de Alta Densidad
Clave:	-----
Uso del suelo que se autoriza:	Habitacional Plurifamiliar 3 viviendas
Coeficiente de ocupación del suelo:	56.57 % de la superficie del predio
Coeficiente máximo de construcción	2.1 veces la superficie del predio
Superficie mínima libre de construcción:	46.43 % de la superficie del predio
Altura máxima:	3.00 niveles o 9.00 metros a partir del nivel de desplante
Lote mínimo:	-----
Frente mínimo:	-----
Cajones de Estacionamiento:	4 cajones.

- V. Que la Dirección General de Desarrollo Territorial del H. Ayuntamiento Constitucional de Atizapán de Zaragoza, expidió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número 03458/03/21, de fecha veinticinco de octubre de dos mil veintiuno, en donde no contemplan restricciones de construcción.
- VI. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Tlalnepanltla, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para el predio que nos ocupa, con el folio real electrónico 00027861, trámite número 692998, de fecha diez de noviembre de dos mil veintiuno, en donde no se reportan gravámenes y/o limitantes del predio.
- VII. Presenta oficio número SAPASA/SDC/JLDC/1380/2021 de fecha once de septiembre del año dos mil veintiuno, emitido por el Organismo Público Descentralizado para la prestación de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza, en el cual se señala que se tiene el registro de contrato 120356 a nombre del sr Humberto Cavazos Colbert con derivación para tres viviendas.

Así mismo acredita la dotación y servicios de agua potable y drenaje, mediante recibo de pago al Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Atizapán de Zaragoza SAPASA, de la cuenta 120356-120356, emitido por dicho organismo.
- VIII. Que acredita el suministro de energía eléctrica mediante recibos de pagos de luz expedidos por la Comisión Federal de Electricidad con número de servicio 565981002170, 565980401844 y 565081202041, concernientes a las 3 áreas privativas.
- IX. Que presentó el Plano Topográfico georreferenciado con coordenadas UTM del predio que nos ocupa.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororient, 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, emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Se autoriza al ciudadano Humberto Cavazos Colbert, el Condominio Vertical Habitacional de Tipo Medio, denominado “Azulejos”, para que en el predio con superficie de 180.00 m² (Ciento ochenta metros cuadrados), ubicado en Calle Azulejo número 2B, Fraccionamiento La Cañada, Municipio de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, se lleve a cabo el desarrollo del condominio con 3 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 M2.	SUPERFICIE ABIERTA M2.	NIVEL	NÚMERO DE VIVIENDAS
Área privativa 1. (Departamento 1)	89.26	-----	Planta baja	1
Área privativa 2. (Departamento 2)	89.26	-----	1ER. Nivel	1
Área privativa 3. (Departamento 3)	62.88	17.92	2DO. Nivel	1

Subtotal	241.40	17.92	-----	3
Cajones de estacionamiento.	-----	42.48	Planta baja	4
TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS.	241.40	60.40	-----	-----

CUADRO DE ÁREAS COMUNES				
CONCEPTO		SUPERFICIE CONSTRUIDA M2.	SUPERFICIE ABIERTA M2.	
A.	Superficie de áreas verdes de uso común (A.V.R.U.C).	-----	36.02	
B.	Superficie de circulación peatonal.	13.28	24.87	
C.	Superficie de cajones de estacionamiento de visitas.	-----	-----	
D.	Superficie de azotea.	-----	67.43	
	Subtotal	13.28	128.32	
	TOTAL DE ÁREAS COMUNES.	141.60		

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL CONDOMINIO		SUPERFICIE M ²
CONCEPTO		SUPERFICIE M ²
Superficie total del Predio		180.00
Superficie total de áreas privativas construidas		241.40
Superficie total de áreas privativas abiertas		60.40
Superficie total de áreas comunes construidas		13.28
Superficie total de áreas comunes abiertas		128.32
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO		443.40
Total de cajones privativos		4
Total de Viviendas		3

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 \$ 4,032.90 (Cuatro mil treinta y dos pesos 90/100 m.n.), por el concepto de autorización de 3 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 en un plazo de 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 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 determino 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 Humberto Cavazos Colbert, 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 adquiriente, 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 Humberto Cavazos Colbert, 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. El presente acuerdo de autorización del condominio vertical habitacional tipo medio, para tres viviendas en el predio localizado en Calle Azulejo número 2B, Fraccionamiento La Cañada, 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 y 160, 161, 162 y 163 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México vigentes.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo 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/1243/2021.
PDR/APG/JCCM/cnn/hlrg