***Al margen Escudo del Estado de México.***

22400105060000T/002114/2021
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a
22 DIC. 2021

## AUTORIZACIÒN DE CONDOMINIO

C.C. Arturo Rico Vilchis y
Guadalupe Rodríguez Méndez de Rico
Segundo Retorno de Glacial No.2, Mza. 102, Lote 46,
Colonia Atlanta, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México.
Tel: 5530159831
P r e s e n t e.

En atención a la solicitud de fecha siete de diciembre del dos mil veintiuno, para llevar a cabo un Condominio Habitacional Vertical de Tipo Popular con 3 áreas privativas para 3 viviendas, en el predio localizado en Segundo Retorno de Glacial No. 2, Manzana 102, Lote 46, Colonia Atlanta, Municipio de Cuautitlán Izcalli, Estado de México, con una superficie de 204.09 $M^2$.

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; 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracción XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1, 5.3 fracción XIII y XV, 5.5 fracción I, 5.6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.37, 5.38 fracción IX, 5.49, 5.50, 5.51 y 5.52 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 1, 2 fracción XV, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 109 fracción III inciso E), 110, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120 y tercero transitorio del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México; Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Cuautitlán Izcalli, y 1, 2, 3 fracción VI y VII, 13 fracción II y III, 14 fracción II, 16 fracción X y 18 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, el ocho de abril del dos mil quince y cuatro de agosto del dos mil diecisiete 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 veintinueve de septiembre de dos mil veinte y.

**C o n s i d e r a n d o**

**I)** Que con base al artículo 5.3 Fracción XIII del Código Administrativo del Estado de México, define **Condominio:** a la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad especial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las obras de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote, Fracción XIV. **Condominio Vertical:** A la modalidad en la que cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general;

**II)** Que ha dado cumplimiento a los requisitos señalados en el artículo 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, según consta en el expediente formado al efecto en esta unidad administrativa.

**III)** Que acredita la propiedad del predio objeto de la presente autorización, mediante escritura número 93,345 (Noventa y Tres Mil Trescientos Cuarenta y Cinco) de fecha diecinueve de marzo de mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante el C. Fausto Rico Álvarez, Titular de la Notaria No. 6 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad con los siguientes datos registrales, Libro Primero, Sección Primera, Partida 44, Volumen 139 de fecha diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y ocho, y Certificado de Libertad de Gravámenes con Folio Real Electrónico No. 00401666 de fecha primero de octubre del dos mil veintiuno, el cual no reporta Gravámenes y/o Limitantes.

**IV)** Que el C. Arturo Rico Vilchis, acreditan su personalidad con Credencial para Votar, número IDMEX 7274849087, emitida por el Instituto Nacional Electoral, asimismo la C. Guadalupe Rodríguez Méndez, acreditan su personalidad con Credencial para votar número 0816008140300, emitida por el Instituto Federal Electoral.

**V)** Cuenta con Autorización de Cambio de Uso de Suelo y Altura, emitida por el Ing. Luis Fernando López Hurtado, Titular de la Dirección General de Desarrollo Metropolitano, con No. CUS-021-2021, de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno.

**VI)** Que presenta Dictamen de Factibilidad de servicios Hidrosanitarios para tres viviendas emitido por el C. Salvador Reyes Flores, Director General de "Operagua Izcalli O.P.D.M.", con oficio No. OIOPDM/DG/1445/2021, de fecha veintinueve de julio del dos mil veintiuno.

Por lo que una vez analizado lo anterior, y previo acuerdo con la Directora General de Operación y Control Urbano, se emite el siguiente:

**A c u e r d o**

**Primero. -** Se autoriza a los **C.C. Arturo Rico Vilchis y Guadalupe Rodríguez Méndez de Rico.,** el Condominio Vertical Habitacional Tipo Popular para 3 Viviendas conforme al cuadro siguiente:

| ÁREAS PRIVATIVAS | |
|---|---|
| **CONCEPTO** | **SUPERFICIE M2** |
| CASA 1 | 100.87 |
| CAJON ESTACIONAMIENTO CASA 1, C1 Y C2 | 12.50 |
| SUBTOTAL | 113.37 |
| | |
| CASA 2 | 100.87 |
| CAJON ESTACIONAMIENTO CASA 1, C3 Y C4 | 12.50 |
| SUBTOTAL | 113.37 |
| | |
| CASA 3 | 100.87 |
| CAJON ESTACIONAMIENTO CASA 1, C5 Y C6 | 9.90 |
| SUBTOTA | 112.12 |
| | |
| TOTAL | 338.86 |

| Áreas Comunes | |
|---|---|
| **CONCEPTO** | **SUPERFICIE $M^{2.}$** |
| Área Verde Recreativa de Uso Común (AVRUC) | 48.68 |
| Cubo de Escalera | 31.90 |
| Entrada Peatonal | 6.56 |
| Total | 87.14 |

| CUADRO DE ÁREAS GENERALES | |
|---|---|
| **Concepto** | **Superficie $M^2$** |
| **Superficie del Terreno** | **204.09** |
| **Áreas Privativas Construidas** | **302.61** |
| **Áreas Privativas Abiertas** | **39.58** |
| **Áreas Comunes Construidas** | **31.90** |
| **Áreas Comunes Abiertas** | **55.24** |
| **Superficie Total del Condominio** | **334.51** |

**Segundo**. - El plano de autorización anexo, forma parte integral de la presente autorización.

**Tercero**. - Las áreas privativas resultantes del Condominio Vertical Habitacional Tipo Residencial de la presente autorización se sujetarán, entre otras disposiciones, a la normatividad siguiente:

| **Normas de Ocupación del suelo con base al Cambio de Uso de Suelo y Altura No. CUS-021-2021, de fecha 17 de noviembre del 2021.** | |
|---|---|
| Plan Municipal de Desarrollo Urbano | De Cuautitlán Izcalli |
| Zona | Habitacional |
| Clave: | H-250-A |
| Uso(s) del Suelo: | Habitacional Plurifamiliar |
| Número Máximo de Viviendas: | Tres |
| Coeficiente de Ocupación del Suelo: | 70 % la superficie del predio. |
| Coeficiente de Utilización del Suelo: | 2.1 veces la superficie del predio. |
| Superficie Mínima Libre de Construcción: | 30 % de la superficie del predio |
| Altura Máxima:<br>Sobre el Nivel de: | 3 Niveles o 9.00 Metros Banqueta |
| Superficie y Frente Mínimo del lote (tres viviendas) | Superficie 150.00 $m^2$ y 9.00 metros de frente. |
| Requerimiento de cajones de estacionamiento | Hasta 120 $m^2$/vivienda, 1 cajón/vivienda. |

**Cuarto. -** De conformidad con el artículo 5.50 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, los condominios que impliquen menos de 29 viviendas, no estarán afectos a la obligación de ejecutar obras ni de donar áreas para equipamiento urbano.

**Quinto. -** Que de acuerdo al artículo 18.21 fracción III, numeral 6, del Código Administrativo del Estado de México, en la autorización de la Licencia de Construcción, son parte integral de la misma los planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y especiales; por lo tanto y por no haber vialidades al interior del condominio, no existen obras de urbanización.

**Sexto. -** Con base al artículo 115 fracción VI inciso B), del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, deberá protocolizar ante notario público del Estado de México e inscribir ante el Instituto de la Función Registral del Estado de México el acuerdo de autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Secretaria el haber realizado dicha inscripción, dentro de los 90 días hábiles siguientes a la fecha de Publicación de la Autorización en el Periódico oficial “Gaceta del Gobierno”.

**Séptimo. -** Que fue cubierto el pago de los derechos del Condominio Vertical Habitacional Tipo Popular para tres viviendas, cuyo importe es de $ 3,091.89 (Tres Mil Noventa y Un Pesos 89/100 M.N.), de conformidad con el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios, así como en el Periódico Oficial “Gaceta de Gobierno” Tomo Número 7, de fecha 10 de enero del 2020, por el que se reforman diversos ordenamientos del Estado de México en materia de desindexación del salario Mínimo en la entidad, una vez que acredite el pago de referencia, deberá de presentar ante esta dependencia una copia simple previo cotejo con su original, con la cual se acredita el cumplimiento de dicha disposición y se procederá a la entrega de la presente autorización.

**Octavo. -** De conformidad con el artículo 5.38 fracción IX 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.

**Noveno. -** Con base al artículo 115 fracción VI, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, las obligaciones que adquiere el titular de la autorización del Condominio Vertical, son las siguientes:

a) El titular deberá realizar la publicación de la autorización en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" dentro de los treinta días hábiles siguientes a la emisión de la autorización, debiéndolo informar a la Secretaria en el mismo término.

b) Inscribir en el Instituto de la Función Registral del Estado de México el acuerdo de Autorización respectivo y sus planos correspondientes, así como comprobar ante la Dirección General de Operación y Control Urbano el haber realizado dicha inscripción, dentro de los noventa días hábiles siguientes a la publicación de la autorización en el Periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

c) El titular deberá instalar un medidor electrónico de consumo para determinar el volumen del suministro de agua por cada unidad privativa que se ubique en el desarrollo autorizado.

d) Delimitar físicamente el terreno del condominio con muros no menores a 2.20 metros de altura y/o con la propia edificación.

E) Obtener de la Secretaria los permisos para celebrar actos, convenios o contratos traslativos de dominio o promesa de los mismos, respecto de las unidades privativas del condominio, así como para su promoción o publicidad.

**Décimo. -** 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 Primero**. - La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvo derechos a terceros.

**Décimo Segundo**. - La fecha límite para la inscripción en el Instituto de la Función Registral de la presente autorización de Condominio, comenzará a surtir efectos a partir de la fecha de notificación del presente ocurso; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 28, fracción I y 31 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México. (Se deberá realizar una notificación personal de asistencia en las oficinas).

**Décimo Tercero. -** Notifíquese.

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

**C. c. p.** Lic. Anabel Dávila Salas, Subsecretaria de Desarrollo Urbano, Agua y Obra.
Arq. Blanca Hereida Piña Moreno, Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. David Cavazos Castro, Jefe de la Unidad del Sistema Estatal de Información del Desarrollo Urbano
Residencia Local Cuautitlán Izcalli.
Expediente No. DRVMZNO/RLCI/031/2021
Archivo-minutario.
PDR/aabc.