

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/002085/2021.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
20 de diciembre de 2021.

Expediente: DRVMZNO/RLN/093/2021.

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO VERTICAL

Ciudadana Luisa Poulat de Villasante
Calle 8 de septiembre número 29,
Fraccionamiento General Manuel Ávila Camacho,
Municipio de Naucalpan, Estado de México.
Teléfono: 55-3499-9371

P r e s e n t e

En atención a su escrito de fecha dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno, con el que solventa el preventivo número 22400101050002T/DRVMZNO/RLN/328/2021, que le fue notificado el quince de diciembre del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente DRVMZNO/RLN/093/2021, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, denominado "Residencial 8 de septiembre 29", para tres (3) áreas privativas, en el predio localizado en la Calle 8 de septiembre número 29, lote 14, manzana 8, Fraccionamiento General Manuel Ávila Camacho, Municipio de Naucalpan, Estado de México, con una superficie de 160.00 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 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 Habitacional Vertical de Tipo Residencial, para tres (3) áreas privativas, denominado "Residencial 8 de septiembre 29", 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 acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo, mediante el escritura número setenta y cuatro mil seiscientos diecisiete (74,617), libro tres mil doscientos cincuenta y uno (3,251), del 30 de abril del 2010, pasada ante la fe de F. Javier Gutiérrez Silva, Notario Titular de la Notaría número ciento cuarenta y siete, de la Ciudad de México; inscrito en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, Oficina Registral de Naucalpan, bajo la partida 5011404, volante 41911, de fecha 06 de julio del 2010.
- III. Que la propietaria se identificó mediante:
 - Luisa Poulat de Villasante, con pasaporte número G18112147, expedida por Los Estados Unidos Mexicanos, con fecha de vencimiento al 20/08/2025.
- IV. Que la Secretaría de Planeación Urbana y Obras Públicas, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, expidió a través del Arq. Adrián Alfonso Palafox García, Director de Planeación Territorial y Desarrollo Urbano, la Licencia de Uso del Suelo para el predio objeto del trámite, con número LUS/PMDU2021/DPTYDU/159/2021, del 6 de septiembre del 2021, con las siguientes normas para condominio:

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de:	Naucalpan de Juárez.
Uso general del suelo:	Plurifamiliar
Uso específico del suelo:	Plurifamiliar (3 viviendas)
Clave:	H.100.A
Viviendas totales:	3 (tres)
Superficie de uso habitacional:	427.00 m2
Área de desplante permitida:	124.00 m2
Altura máxima permitida:	4 niveles o 12.50 metros
Superficie total de construcción:	586.64 m2
Área verde:	36.00 m2
Norma de estacionamiento:	5 cajones de estacionamiento

ANTECEDENTES

Autorización de cambio de uso del suelo CUS/016/2017, del 21 de agosto del 2017, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado de México el 21 de noviembre del 2017, expedida por la Ing. Arq. Nina Hermsillo Miranda, Directora General de Desarrollo Urbano, para tres viviendas, superficie total de construcción de 585.64 m2, superficie de desplante 124.00 m2, área verde 36.00 m2, circulaciones horizontales, verticales y estacionamiento a cubierto 158.00 m2 y alta en niveles y metros a partir del desplante: 4 niveles o 12.50 metros.

- V. Que Arq. Jorge Alfredo Zavala Hernández, Secretario de Planeación Urbana y Obras Públicas, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez, Estado de México, emitió la Constancia de Alineamiento y número oficial, número CANO/0562/2021, del 31 de mayo del 2021, el cual no indica 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:
- Los recibos de prestación del servicio de agua con números de medidores: de los departamentos D1, D2 y D3, todos de fecha 18 de octubre del 2021, para cada una de las unidades privativas.
 - Oficio número DCOH/SGF/3802/2019, del 14 de mayo de 2019, expedido por el C. Gregorio Ramos Ramírez, Director de Construcción y Operación Hidráulica del Organismo Público Descentralizado para la prestación de servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento del Municipio de Naucalpan (OAPAS), donde señala que el trámite se encuentra vigente.
 - Dictamen Técnico de factibilidad número DG/FACT/DTF/038/2017, del 17 de mayo del 2017, para 3 viviendas, expedido por Josué A. Balladares Ramírez, Área de Factibilidad de OAPAS.
 - Convenio DG/FACT/CONV/039/2017, del 23 de mayo del 2017, emitido por Francisco Javier Santos Arreola, Director General de OAPAS.
- VII. Que la Comisión Federal de Electricidad, emitió recibos del servicio de luz con números de servicio 300201002714, 300210405562, 300201002005 y 300201002692, con fecha de corte a partir del 02 de agosto y 05 de junio del 2021, para los tres departamentos.
- 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 00002804, trámite 497702, del 11/10/2021, 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.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiente, 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 a la **ciudadana Luisa Poulat de Villasante**, el Condominio Habitacional Vertical de Tipo Residencial, denominado "Residencial 8 de septiembre 29", para que en el predio con superficie de 160.00 m2 (ciento sesenta metros cuadrados), ubicado en la Calle 8 de septiembre número 29, lote 14, manzana 8, Fraccionamiento

General Manuel Ávila Camacho, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio con tres (3) 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 CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2	NIVEL	No.
ÁREA PRIVATIVA 1	124.60	0.00	1er	1
ÁREA PRIVATIVA 2	124.60	0.00	2do	1
ÁREA PRIVATIVA 3	124.60	0.00	3er	1
SUBTOTAL	373.80	0.00	-	3
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	65.83	9.54	-	5
BODEGAS	6.31	0.00	-	3
TOTAL ÁREAS PRIVATIVAS	445.94	9.54	-	-

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
CONCEPTO	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE ABIERTA M2
ÁREAS VERDES DE USO COMÚN (A.V.R.U.C.)	0.00	21.89
ÁREA RECREATIVA DE USO COMÚN (A.R.U.C.)	0.00	54.36
CIRCULACIÓN PEATONAL	27.62	0.00
CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO DE VISITAS	12.00	0.00
CIRCULACIÓN VERTICAL	13.49	0.00
CUARTOS DE SERVICIO	22.00	0.00
SUBTOTAL	75.11	76.25
TOTAL DE ÁREAS COMUNES	151.36 M2	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
CONCEPTO	CANTIDAD
SUPERFICIE DEL LOTE	160.00 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS CONSTRUIDAS	445.94 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS PRIVATIVAS ABIERTAS	9.54 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS	75.11 M2
SUPERFICIE TOTAL DE ÁREAS COMUNES ABIERTAS	76.25 M2
SUPERFICIE TOTAL DEL CONDOMINIO	606.84 M2
NÚMERO DE VIVIENDAS	3
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVATIVOS	5
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO VISITAS	1

SEGUNDO. De las obligaciones que adquiere la titular:

- I. Deberá cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$13,443.00 (trece mil cuatrocientos cuarenta y tres 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 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.- 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 Luisa Poulat de Villasante, 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.

CUARTO. 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.

QUINTO. 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.

SEXTO. Con fundamento en el artículo 115 fracción VI inciso L, del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la ciudadana Luisa Poulat de Villasante, 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.

SÉPTIMO. 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.

OCTAVO. El presente acuerdo de autorización del Condominio Habitacional Vertical Tipo Residencial, denominado "Residencial 8 de septiembre 29", ubicado en la Calle 8 de septiembre número 29, lote 14, manzana 8, Fraccionamiento General Manuel Ávila Camacho, 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.

NOVENO. Se expide la presente autorización, una vez cubierto el pago de derechos correspondientes, según recibo número CL-14097, de fecha 14 de enero de 2022 cuyo importe es de \$13.443.00 (trece mil cuatrocientos cuarenta y tres pesos 00/100 M. N.), expedido por la Tesorería Municipal de Naucalpan de Juárez, 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.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación y Control Urbano.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.
Referencias: NC 776 y 628/2021
PDR/GLR/yps