

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA

Al margen Escudo del Estado de México.

22400105060000T/DRVMZNO/000687/2022.
Tlalnepantla de Baz a, Estado de México a;
04 MAYO 2022

AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO HABITACIONAL DÚPLEX

Ciudadano
Luis Enrique Andrade García
Calle Potrero Popular No.302
Colonia Las Garzas
Coacalco de Berriozábal, Estado de México
Tel: 5512649158
P r e s e n t e

En atención a la solicitud ingresada el veinte de abril de dos mil veintidós, integrada bajo el número de expediente DRVMZNO/RLT/023/2022, para obtener la autorización de un Condominio Habitacional Dúplex de Tipo Interés Social denominado "condominio dúplex" en el predio localizado en calle Potrero Popular No.302, colonia La Garza, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, con una superficie de 166.580 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, 2, 3, 15, 19 fracción VIII y 31 fracciones II y XIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.1 fracción I, 5.3 fracciones XIII Y XV, 5.5 fracción 1,5,6, 5.7, 5.9 fracción IV, 5.21 fracción I, 5.49 y 5.51 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 3, 4, 6, 8, 109, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, publicado en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno del Estado de México, el 01 de septiembre de 2020; 3 fracciones III, VI y VII, 13 fracciones II y III, 14 fracción II, 16 fracción IX, y 18 fracción III, del Reglamento Interior de La Secretaría de desarrollo Urbano y Metropolitano, publicado en el periódico oficial Gaceta de Gobierno el 08 de abril de 2015, así como sus reformas y adiciones publicadas en el periódico oficial Gaceta de Gobierno el 04 de agosto de 2017, y séptimo transitorio del decreto numero 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 periódico oficial "Gaceta del Gobierno" del 29 de septiembre del 2020 y;

CONSIDERANDO

- I. Que presenta formato único de solicitud de Condominio Habitacional Horizontal de Tipo Medio denominado "condominio dúplex", según consta en la documentación que se encuentra registrada en el expediente al rubro citado, anexando los requisitos indicados en el artículo 8 y 113 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.
- II. Que mediante la escritura número treinta mil trescientos noventa y ocho, volumen seiscientos cuarenta y ocho, folio cero, diecisiete, de fecha trece de julio del dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. René Gámez Imaz, notario público titular número setenta y tres del Estado de México, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real electrónico 00038842, trámite 439402, de fecha 21/09/2021.
- III. Que el ciudadano titular del predio Luis Enrique Andrade García, se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, número IDMEX 2007323669, con vigencia 2029.
- IV. Que la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Coacalco de Berriozábal, expidió Alineamiento, Número Oficial con número JUS/AYNO/188-509/2021 Folio B-509 de fecha siete de julio de dos mil veintiuno y Licencia de Uso de Suelo para el predio objeto del trámite, con número JUS/LUS/535-126/2021, Folio B-535 de fecha veintiséis de julio de dos mil veintiuno, con las siguientes normas para condominio

| NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA LOTES RESULTANTES | |
|---|--|
| Plan de Desarrollo Urbano de: | Coacalco de Berriozábal |
| Zona: | Habitacional |
| Clave: | H-125-A |
| Uso de Suelo que se autoriza | Habitacional Plurifamiliar (dos viviendas) |
| Coefficiente de ocupación del suelo: | 75% m2 |
| Coefficiente máximo de construcción | 2.25 v.s.p |
| Superficie mínima libre de construcción: | 25% |
| Altura máxima: | 3 niveles o 9 metros contados a partir del nivel de desplante |
| Lote mínimo: | 75 m2 |
| Frente mínimo: | 4.00 metros |
| Cajones de estacionamiento | Hasta 80 m2 por uso requiere de 1 cajón por vivienda, de 81 a 150 m2 por uso requiere de 2 cajones por vivienda, de 151 a 500 m2 por uso requiere de 3 cajones por vivienda. |

- V. Que presenta comprobantes por servicio de agua potable y servicio de alcantarillado por SAPASAC del H. Ayuntamiento de Coacalco de Berriozábal, a nombre de Luis Enrique Andrade García, de fecha doce de abril del año dos mil veintidós, en donde manifiesta que el predio antes mencionado cuenta con servicios para el “condominio dúplex” cada uno con número de contrato casa-A 300190001359436 casa-B 500021000153186, ambas con No. Certificado 00001000000414049221.
- VI. Que presenta recibo de suministro de energía eléctrica a cargo de la Comisión Federal de Electricidad, a nombre de Luis Enrique Andrade García, para el “condominio dúplex” cada uno con número de servicio 518220200247 y 518220303968 (Deberá acreditar con recibo vigente).
- VII. Que el Instituto de la Función Registral del Estado de México, oficina registral de Ecatepec, expidió el Certificado de Libertad o Existencia de Gravámenes para predio ubicado en calle Potrero Popular No.302, colonia La Garza, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, con folio real electrónico 00038842, tramite número 464999 de fecha 07/04/2022, en donde no se reporta gravámenes y/o limitantes del predio materia de este acuerdo.
- VIII. Que presenta en original y medio magnético el plano 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, 110, 112, 113 y 114 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y 13 fracción II 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 Luis Enrique Andrade García, Condominio Habitacional Dúplex de Tipo Interés Social denominado “condominio dúplex” para que en el predio con superficie de 166.580 m2 (ciento sesenta y seis mil, quinientos ochenta milímetros cuadrados) ubicado en calle Potrero Popular No.302, colonia La Garza, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, lleve a cabo el desarrollo del condominio denominado “condominio dúplex” conforme al plano, el cual forma parte integral de la presente autorización para efectos legales y conforme a las características siguientes:

| Áreas Privativas | Superficie en m2 | Uso | Número de Viviendas |
|------------------------|------------------|--------------|---------------------|
| 1 | 104.70 | Habitacional | 1 vivienda |
| 2 | 104.70 | Habitacional | 1 vivienda |
| Total áreas privativas | 108.06 | Habitacional | 2 viviendas |

| CUADRO DE ÁREAS COMUNES | | |
|--|-----------------------|--------------------|
| CONCEPTO | SUPERFICIE CONSTRUIDA | SUPERFICIE ABIERTA |
| (A) Área verde recreativa de uso común (AVRUC) | 0.00 m2 | 22.82 m2 |
| (B) Circulación Peatonal | 0.00 m2 | 11.70 m2 |
| Superficie Total de Áreas Privativas | | 34.52 m2 |

| CUADRO DE ÁREAS GENERALES | |
|---|-----------|
| Superficie del Lote | 166.58 m2 |
| Superficie total en desplante de Áreas Privativas | 108.06 m2 |
| Superficie total de cajones de estacionamiento | 24.00 m2 |
| Superficie total de Áreas Comunes | 34.52 m2 |
| Número total de Viviendas | 2 |

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización de Condominio por la cantidad de \$ 1,443.30 (mil cuatrocientos cuarenta y tres pesos 30/100 M.N.), de conformidad en el artículo 145 fracción III del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Una vez que se 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 114 fracción VI, inciso C, del Reglamento del Libro Quinto del Código en cita, deberá publicar la presente autorización en el Periódico Oficial "Gaceta de Gobierno" en un plazo no mayor de treinta días a partir de su notificación debiendo informar a la secretaria el cumplimiento del mismo plazo.
- III. Con fundamento en el artículo 114 fracción VI, inciso A, del Reglamento del Libro Quinto del Código, 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 contados a partir de la fecha de su notificación y dar aviso en el mismo término.
- 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.

TERCERO. Con fundamento en los artículos 114 fracción VI, Inciso D) numeral 6 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se le hace del conocimiento al ciudadano Luis Enrique Andrade García, que deberán 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 estos de cualquier parte o sección del desarrollo, así como su promoción y publicidad.

La ocupación de las áreas privativas 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 adquiriente, de acuerdo a lo establecido en los artículos 5.38 fracción XII 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 los artículos 114 fracción VI, inciso D) numerales 8 y 9 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el ciudadano Luis Enrique Andrade García, 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 sus titulares a llevar a cabo alguno de los actos para los cuales el Libro Quinto y su Reglamento del Código Administrativo del Estado de México, de dicho ordenamiento exijan una autorización específica.

OCTAVO. Previo al aprovechamiento del lote 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.

NOVENO. El presente acuerdo de autorización del Condominio Habitacional Dúplex de Tipo Interés Social denominado "condominio dúplex", ubicado en calle Potrero Popular No.302, colonia La Garza, municipio de Coacalco de Berriozábal, Estado de México, tendrá vigencia de un año contando a partir de que surta efecto 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 obtenidas 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 Nororiental.- 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
Arq. Luis Antonio Tapia Martínez, Residente Local Tultitlán
Expediente No. DRVMZNO/RLT/023/2022
Archivo/minutario
PDR/LATM/avg