

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA**Al margen Escudo del Estado de México.**22400105060000T/DRVMZNO/1449/2022.
Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a;
24 de agosto de 2022**AUTORIZACIÓN DE CONDOMINIO DÚPLEX RESIDENCIAL ALTO**

Ciudadana Flavia Alicia Castillo de Vergara
Calle Antonio Caso número 44,
Fraccionamiento Ciudad Satélite,
Municipio de Naucalpan de Juárez, México.
Correo electrónico: fcomL51@hotmail.com
Teléfono: 55-1007-8297

En atención a su escrito de fecha veinticuatro de agosto del dos mil veintidós, con el que solventa el oficio preventivo número 22400105060002T/DRVMZNO/RLN/412/2022, que le fue notificado el veintidós de agosto del año en curso, ingresado en la Residencia Local Naucalpan e integrado al expediente **DRVMZNO/RLN/043/2022**, para obtener la autorización de Condominio Dúplex de Tipo Residencial Alto, denominado "Antonio Caso 44". para dos (2) áreas privativas, en el predio localizado en la Avenida Antonio Caso número 44 y 44-A, lote 19, manzana 62, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; con una superficie de 509.998 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 Secretaria 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 Dúplex de Tipo Residencial Alto, para dos (2) áreas privativas, 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 presenta carta en la que señala bajo protesta de decir verdad, que los datos y documentos son verdaderos y por lo tanto se hace sabedora de las penas en que incurra por falsedad.
- III. Que la propietaria acredita la propiedad del predio materia del presente acuerdo, mediante escritura número treinta y seis mil ciento treinta y tres (36,133), volumen novecientos setenta y tres (973), página sesenta y siete (67), del veinte de diciembre de mil novecientos sesenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Castro Figueroa, Notario número treinta y ocho de la Ciudad de México, Distrito Federal; inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la partida número 323, del volumen 77, Libro Primero, Sección Primera, del veintisiete de enero de mil novecientos sesenta y siete.

- IV.** Que presenta poder notarial para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio, mediante escritura número cuarenta y cuatro mil cuatrocientos noventa y dos (44,492), volumen Septingentésimo nonagésimo cuarto (DCCXCIV), del siete de octubre del dos mil veinte, ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Flores Vizcaino, titular de la Notaría Pública número diez, de la Ciudad de Colima, Colima, México.
- V.** Que la representante legal se identifica mediante credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral número IDMEX1996355624, con vigencia hasta el 2029, de María Cecilia Vergara y Castillo e identificación de la propietaria Flavia Alicia Castillo y González, mediante credencial para votar con fotografía, emitida por el Instituto Nacional Electoral, IDMEX 2052609886, con vigencia al 2030.
- VI.** Que presenta factura SE 62449, del 30 de abril del 2022 y comprobante del 6 de junio del 2022 medidor A15-5277413 de la Calle Antonio Caso 44 y recibo 00266805, del 20 de mayo del 2022 y estado de cuenta del medidor BRF-3217896, del lunes 6 de junio del 2022, de Antonio Caso 44 int. A, todos emitidos por el Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Naucalpan (OAPAS),
- VII.** Estados de cuenta emitidos con la Comisión Federal de Electricidad (CFE), del 22 de mayo del 2022, números de servicios 571690600193 y 571970900346 de la misma fecha, del predio que nos compete, de Antonio Caso 44 y 44 A.
- VIII.** Que presenta licencia de uso del suelo número DGDU-LUS/1146/2021, del 24 de marzo del 2022, emitida por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez, con la siguiente normatividad

Clave del uso general del suelo:	1.01
Categoría:	Habitacional de media densidad
Clave:	H.417.A
Uso general del suelo:	Habitacional
Uso específico del suelo:	Habitacional plurifamiliar
Densidad de construcción (Número máximo de viviendas permitidas):	Dos
Intensidad máxima de uso o utilización del suelo (Superficie máxima de construcción)	765.00 m2
Superficie máxima de desplante de la construcción (50%):	255.00 m2
Porcentaje de área libre (20%):	102.00 m2
Porcentaje de área verde (30%):	153.00 m2
Altura máxima de la edificación:	Tres niveles o nueve metros contados a partir del nivel de desplante
Norma de subdivisión:	Lote mínimo: 250.00 m2
	Frente mínimo: Nueve metros
Norma de estacionamiento dentro del predio:	Un cajón de estacionamiento por cada 80 m2 de construcción.

- IX.** Que presenta Constancia de alineamiento y número oficial DGDU-LUS/1146/2021, del 24 de marzo del 2022, emitida por el M.A.P. Fernando Montes de Oca Sánchez, Director General de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez; en la que no indica restricciones de construcción federal, estatal y municipal y Constancia de número oficial CNO/1147/2021, del 9 de agosto de 2021, emitido por el Arq. Jorge Alfredo Zavala Hernández, Secretario de Planeación Urbana y Obras Públicas del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez.
- X.** 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 00165345, trámite 526528, del 27 de

junio de 2022, en la que señala que no reporta gravámenes y/o limitantes, emitido por David Jesús Pérez Villafranco, Registrador.

- XI.** 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.
- XII.** Que adicionalmente presenta Licencia Municipal de Construcción para Ampliación Extemporánea número DLC/0533 A/19, del 31 de enero de 2020, emitida por el Arq. Jorge Alfredo Zavala Hernández, Secretario de Planeación Urbana y Obras Públicas, del Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez; así como constancia de terminación de obra número DLC/0533 B/19, del 31 de enero de 2020, autorizado por la misma autoridad.

Por lo anterior esta Dirección Regional Valle de México Zona Nororiental, 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 **Flavia Alicia Castillo de Vergara**, el Condominio Habitacional Dúplex de Tipo Residencial Alto, denominado "Antonio Caso 44", para que en el predio con superficie de 509.998 m² (quinientos nueve punto novecientos noventa y ocho metros cuadrados), ubicado en la Avenida Antonio Caso número 44, lote 19, manzana 62, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México; lleve a cabo el desarrollo del condominio dúplex para dos (2) 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. viviendas
Área privativa 1	224.82	103.70	Planta baja, 1er y 2do nivel	1
Área privativa 2	237.88	62.38	Planta sótano, planta baja y 1er nivel	1
Subtotal	462.70	166.08	-	2
Privativa 1 estacionamiento	0.00	40.24	Planta baja	-
Privativa 2 estacionamiento	0.00	33.52	Planta 1er nivel	-
Total de áreas privativas	462.70	239.84	-	2

CUADRO DE ÁREAS COMUNES		
Concepto	Superficie construida m²	Superficie abierta m²
A.V.R.U.C.	0.00	86.62
Subtotal	0.00	86.62
Total de áreas comunes	86.62 m²	

CUADRO DE ÁREAS GENERALES	
Concepto	Cantidad
Superficie del lote	509.998 m ²
Superficie total de áreas privativas construidas	462.70 m ²
Superficie total de áreas privativas abiertas	239.84 m ²
Superficie total de áreas comunes construidas	0.00
Superficie total de áreas comunes abiertas	86.62 m ²

Superficie total del condominio	462.70 m2
Número de cajones privativos	4
Total de viviendas	2

SEGUNDO. De las obligaciones que adquieren los titulares:

- I. Deberán cubrir los derechos que se generaron por la autorización del Condominio por la cantidad de \$15,868.60 (quince mil ochocientos sesenta y ocho pesos 60/100 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, deberán 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. 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. 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 determinó que no se cuenta con elementos cuantificables que sean objeto de lo estipulado en el presente artículo.

Sin embargo, no se exige al desarrollador, de la realización de las obras de infraestructura al interior del condominio para su correcto funcionamiento, de conformidad a lo señalado en sus respectivas factibilidades, licencias de construcción y demás autorizaciones que correspondan, así como de las garantías o vicios ocultos que pudiesen generarse en el condominio, dentro del tiempo estipulado en la ley.

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 a la Ciudadana **Flavia Alicia Castillo de Vergara**, 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, la Ciudadana **Flavia Alicia Castillo de Vergara**, 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. 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 dúplex de tipo Residencial Alto, para dos área privativas, en el predio localizado en Avenida Antonio Caso número 44, lote 19, manzana 62, Fraccionamiento Ciudad Satélite, Municipio de Naucalpan de Juárez, 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 A-80689 de fecha 06-octubre-2022, cuyo importe es de **\$15,868.60 (quince mil ochocientos sesenta y ocho pesos 60/100 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.

La presente, no prejuzga derechos de propiedad y deja a salvos derechos a terceros.

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

Validó
Lic. Gloria Luján Rivera
Residente Local Naucalpan.- Rúbrica.

Dictaminó y elaboró
Yolanda Pérez Suárez
Dictaminadora.- Rúbrica.

C.c.p. Arq. Blanca Hereida Piña Moreno. - Directora General de Operación Urbana.
Lic. Gloria Luján Rivera. - Residente Local Naucalpan.
Expediente: DRVMZNO/RLN/043/2022 y NC 506/2022